

FONCIÈRE ATLAND 2021



RAPPORT INTÉGRÉ	4		
Message du Président	5		
Notre modèle d'affaires	6		
Opérateur global	8		
Foncière développement	10		
Gestion de fonds	12		
Promotion Résidentiel	14		
Financement participatif	16		
Rénovation résidentiel	18		
Résidences intergénérationnelles	19		
Un acteur engagé dans la société	20		
Mécénat	22		
Gouvernance	23		
1 PRÉSENTATION DE FONCIÈRE ATLAND	25		
1.1 Actionnariat et organigramme simplifié de Foncière Atland	26		
1.2 Histoire et évolution du groupe	28		
1.3 Faits marquants de l'exercice	30		
1.4 Stratégies de développement et revue de l'activité	37		
1.5 Stratégie financière	41		
1.6 Point sur les marchés immobiliers et financiers	44		
1.7 Informations sociales	50		
1.8 Environnement réglementaire	52		
2 FACTEURS DE RISQUE	57		
2.1 Risques liés aux évolutions de l'environnement	59		
2.2 Risques liés à l'activité du groupe	60		
2.3 Risques relatifs à la situation financière du groupe	62		
2.4 Risques juridiques et liés à l'informatique	63		
2.5 Risques sociaux, environnementaux et sanitaires	65		
3 GOUVERNANCE D'ENTREPRISE	71		
3.1 Organe d'administration, de direction et de surveillance et direction générale	72		
3.2 Fonctionnement du conseil et des comités	75		
3.3 Rémunérations et avantages	87		
3.4 Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés	92		
3.5 Participation à l'assemblée générale des actionnaires et informations prévues par l'article L. 225-100-3 du Code de commerce	94		
4 INFORMATIONS ÉCONOMIQUES, SOCIALES ET ENVIRONNEMENTALES	95		
4.1 La stratégie RSE : une démarche transverse aux métiers du Groupe	96		
4.2 Garantir la performance environnementale des activités	97		
4.3 Démocratiser un usage durable des lieux de vie et de travail	100		
4.4 Créer un collectif mobilisé sur le développement durable	102		
4.5 Méthodologie du reporting	105		
5 COMMENTAIRES SUR L'EXERCICE	107		
5.1 Indicateurs clés de performance et actif net réévalué	108		
5.2 Comptes consolidés	111		
5.3 Trésorerie et financement	121		
5.4 Comptes annuels	123		
6 ORGANISATION DE LA SOCIÉTÉ ET INFORMATIONS SUR LE CAPITAL	127		
6.1 Informations générales sur la société	128		
6.2 Distribution et résolutions	131		
6.3 Actionnariat : répartition du capital et des droits de vote	135		
6.4 Information sur le cours de bourse et politique de distribution des dividendes	143		
7 COMPTES CONSOLIDÉS ET COMPTES SOCIAUX	145		
7.1 États financiers consolidés annuels 31 décembre 2020	146		
7.2 Comptes sociaux au 31 décembre 2020	203		
8 INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES	227		
8.1 Personnes responsables du Document d'enregistrement universel	228		
8.2 Contrôleurs légaux des comptes	229		
8.3 Responsable de l'information financière	231		
8.4 Documents accessibles au public	231		
9 TABLES DE CONCORDANCE	233		
Table de concordance du Document d'enregistrement universel	234		
Table de concordance du rapport financier annuel	236		

DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL 2020



Le présent Document d'enregistrement universel a été déposé le 19 mars 2021 auprès de l'Autorité des marchés financiers (AMF) en sa qualité d'autorité compétente au titre du règlement (UE) 2017/1129, sans approbation préalable conformément à l'article 9 dudit règlement.

Le Document d'enregistrement universel peut être utilisé aux fins d'une offre au public de valeurs mobilières ou de l'admission de valeurs mobilières à la négociation sur un marché réglementé s'il est complété par une note relative aux valeurs mobilières et, le cas échéant, un résumé et tous les amendements apportés au Document d'enregistrement universel. L'ensemble alors formé est approuvé par l'AMF conformément au règlement (UE) n° 2017/1129.

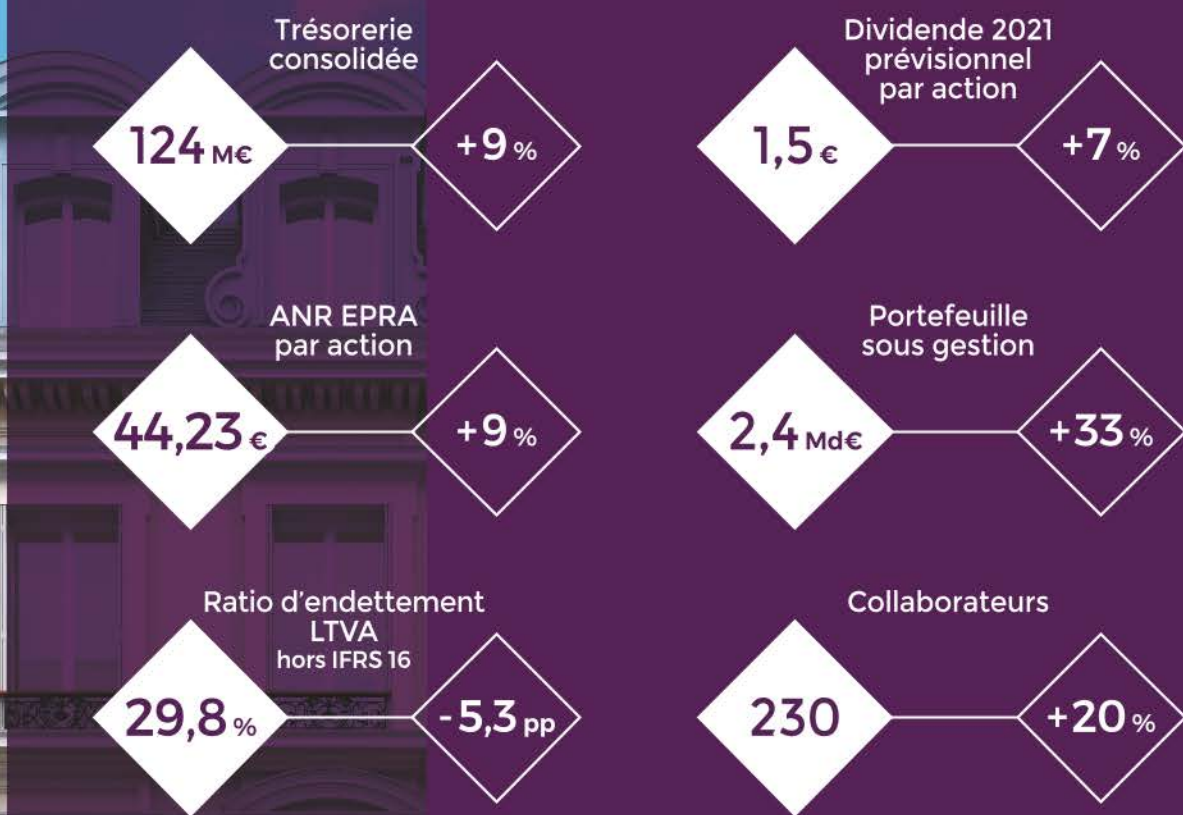
Ce document a été établi par l'Émetteur et engage la responsabilité de ses signataires.

Des exemplaires du présent Document d'enregistrement universel sont disponibles sans frais au siège de la Société 40, avenue George V à Paris (75008), sur simple demande adressée à la Société ou sur le site Internet www.foncière-atland.fr ou sur le site Internet de l'Autorité des marchés financiers www.amf-france.org.

En application de l'article 28 du règlement CE n° 809/2004 du 29 avril 2004, les informations suivantes sont incluses par référence dans le présent Document d'enregistrement universel :

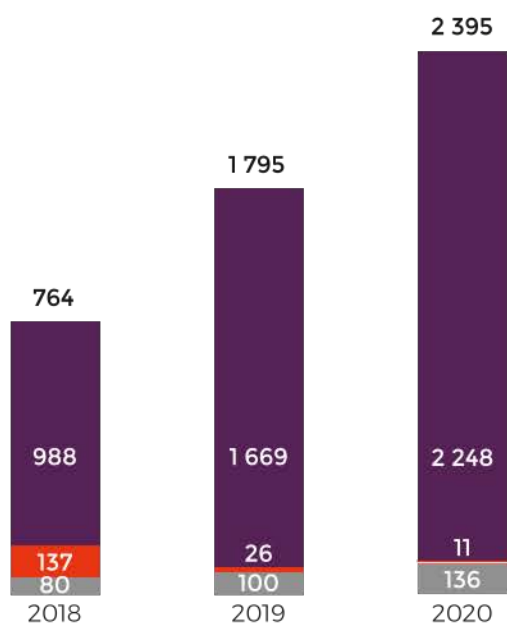
- › les comptes sociaux et consolidés de Foncière Atland pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 et les rapports des Commissaires aux comptes y afférent figurant dans le Document de référence enregistré par l'AMF sous le D. 20-0367 ;
- › les informations détaillant l'opération d'augmentation de capital réalisée en décembre 2019, figurant dans le Document d'enregistrement universel enregistré par l'AMF sous le D.19-0968 ;
- › les comptes sociaux et consolidés de Foncière Atland pour l'exercice clos le 31 décembre 2018 et les rapports des Commissaires aux comptes y afférent figurant dans le Document de référence enregistré par l'AMF sous le D. 19-0473.

CHIFFRES CLÉS 2020 - Évolution vs 2019



ÉVOLUTION DU PATRIMOINE SOUS GESTION

(en M. euros)



■ Gestion réglementée (OPCI et SCPI) ■ Actifs en co-investissement ■ Patrimoine locatif en propre

Georges **ROCCHIETTA**

MESSAGE DU PRÉSIDENT

“ Foncière Atland a enregistré pour la dixième année consécutive une croissance de son Actif Net Réévalué EPRA avec une progression de près de 9 %.”

Foncière Atland a construit un modèle économique solide grâce à notre positionnement sur quatre métiers : l'investissement, la gestion de fonds immobiliers, la promotion immobilière et le financement participatif. Foncière Atland est aujourd'hui la seule foncière cotée à intervenir sur l'ensemble de cette chaîne de valeur.

Après l'acquisition en 2019 de 60 % du capital de la plateforme de financement participatif immobilier Fundimmo, l'année 2020 a été marquée par une nouvelle opération de croissance externe stratégique : l'acquisition majoritaire de la société Les Maisons de Marianne, un des pionniers et leaders sur le marché des résidences intergénérationnelles. Cette acquisition nous permet d'élargir l'offre de produits d'investissement immobiliers pour nos clients particuliers et professionnels en renforçant notre positionnement de plateforme immobilière et dans le respect de critères socialement responsables.

Foncière Atland a également réalisé près de 600 M€ d'investissements en 2020 pour le compte de l'ensemble de ses véhicules sous gestion et le volume d'actifs gérés a atteint les 2,4 Md€, en croissance de 33 % par rapport à 2019. En promotion Résidentiel, le volume des réservations est stable avec plus de 1 000 logements réservés et notre pipeline de projets représente 682 M€, soit plus de trois années de chiffre d'affaires hors taxes. Classée 4^e plateforme de financement participatif immobilier en 2020, Fundimmo a réalisé une collecte de 48,9 M€, en hausse de 47 %.

Malgré le contexte économique et sanitaire lié à la crise de la COVID-19, les résultats enregistrés en 2020 confirment la pertinence de notre stratégie de diversification de revenus et la résistance de notre business model. Foncière Atland a enregistré pour la dixième année consécutive une croissance de son actif net réévalué EPRA avec une progression de près de 9 %. Par ailleurs, le groupe bénéficie toujours d'une

structure financière solide. Notre position de trésorerie est supérieure à celle du 31 décembre 2019 et nous maintenons un profil d'endettement prudent avec un ratio d'endettement (*loan to value of activities*) de 29,8 % en baisse par rapport à 2019.

Dans un environnement économique incertain, marqué par des taux d'intérêt durablement bas, l'immobilier constitue toujours une valeur refuge pour les particuliers et une classe d'actif attractive pour les investisseurs professionnels.

Notre ambition est de continuer à créer de nouveaux produits pour répondre à la demande de nos clients à la recherche de rendement et de récurrence dans leurs investissements immobiliers.

Pour atteindre cet objectif, nous allons poursuivre le développement de nos quatre métiers en accentuant la mise en œuvre de synergies opérationnelles. Notre stratégie de développement sera mise en œuvre avec toute la prudence requise et en tenant compte de l'évolution de la situation sanitaire qui pourrait affecter l'exercice 2021.

Notre modèle économique, diversifié en termes d'activités et de maîtrise de risques, est une force.

Il nous assure une meilleure résilience aux évolutions conjoncturelles et la crise actuelle a renforcé la pertinence de notre positionnement.

Atland a beaucoup évolué depuis sa création en 2003 mais nous demeurons une société d'entrepreneurs toujours contrôlée par ses fondateurs et dirigeants. Cet alignement d'intérêts entre nos actionnaires, les clients et le management fait partie de notre ADN et constitue l'un des moteurs de notre développement.

Georges **ROCCHIETTA**
Président-Directeur général

NOTRE MODÈLE D'AFFAIRES

DES RESSOURCES AU SERVICE DE LA STRATÉGIE

UN ACTEUR IMMOBILIER INTÉGRÉ



35 000 CLIENTS PARTICULIERS ET INSTITUTIONNELS

- Opérateurs immobiliers : près de **100** promoteurs financés par crowdfunding
- Épargne Grand Public : **29 000** associés en SCPI
- Épargne institutionnelle : **3** partenaires



1 700 PARTENAIRES ET FOURNISSEURS

- Collectivités locales : constructions en cours dans **80** communes
- Bailleurs sociaux : **21** partenaires
- Fournisseurs : **1 600** fournisseurs
- Institutions financières : **6** groupes bancaires partenaires



2,4 MILLIARDS D'EUROS ACTIFS SOUS GESTION

- **1,8 Md€** gérés via **4** SCPI
- **435 M€** gérés via **2** OPPCI
- **165 M€** détenus en propre et en club-deal



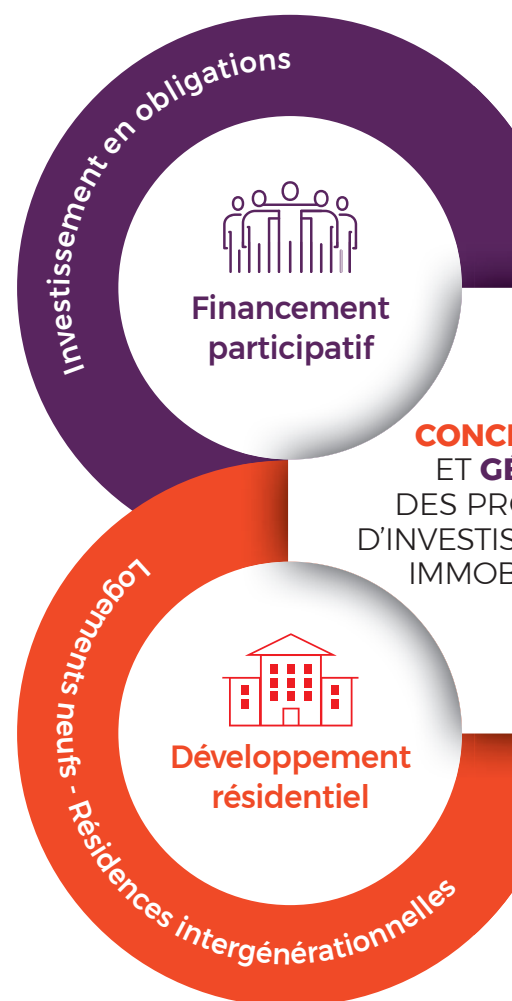
UNE STRATÉGIE RSE STRUCTURÉE AUTOUR DE 3 PILIERS

1. Garantir la performance environnementale
2. Démocratiser un usage durable des lieux de vie et de travail
3. Créer un collectif mobilisé sur le développement durable



230 COLLABORATEURS

- Agilité des équipes et innovation produits : **47** recrutements en 2020
45% d'hommes et **55%** de femmes
- Fortes synergies opérationnelles entre les métiers : **10** élus du CSE
17 membres du comité de pilotage RSE



Stratégies court terme

ENJEUX

RENOUVELLEMENT URBAIN, DÉVELOPPEMENT DES TERRITOIRES ET LIEN SOCIAL

NOUVEAUX USAGES ET ÉVOLUTION DES MODES DE VIE ET DE TRAVAIL

RÉSULTATS PÉRENNES ET CRÉATION DE VALEUR

ATLAND
FONCIÈRE



RÉDUCTION DE
L'EMPREINTE
ENVIRONNEMENTALE
DE L'IMMOBILIER

ÉCONOMIQUE évolution versus 2019

- Chiffre d'affaires : **187 M€** -13% (vs. pro forma 2019)
- ANR EPRA par action : **44,23 €** +9%
- LTVA (hors IFRS 16) : **29,8 %** -5pp
- Résultat net récurrent : **22 M€** -3% (vs. pro forma 2019)
- Dividende par action : **1,50 €** +7%



SOCIALE ET TERRITORIALE

- **3 300** logements livrés
- **700** entreprises locataires
- **27** résidences intergénérationnelles gérées
- **11** projets sociaux financés



ENVIRONNEMENTALE ET SOCIALE

- **57%** du patrimoine détenu en propre certifié **HQE ou BREEAM**
- **56%** du patrimoine sous gestion **en cours de labellisation ISR**, soit près de **700 000 m²**
- **Charte « Chantier propre »** définie pour les opérations de restructuration de l'OPPCI Dumoulin
- **Livraison du Campus Urban Valley avec l'installation de l'Industreet**, accueillant 400 étudiants et porté par Total Foundation



HUMAINE

- **Forte satisfaction des investisseurs et utilisateurs**
- **6^e** collecte de SCPI en France pour Atland Voisin et MyShareCompany
- **4^e** collecte en crowdfunding immobilier pour Fundimmo
- **Meilleure Initiative Intergénérationnelle** SilverEco pour Les Villages de Marianne
- **90%** des collaborateurs en CDI
- Mobilisation de l'ensemble de notre écosystème dans la **mise en œuvre des objectifs sociaux, sociétaux et environnementaux**

OPÉRATEUR GLOBAL

Foncière Atland est un opérateur coté sur Euronext Paris qui développe les métiers de l'investissement, la gestion de fonds immobiliers, le financement participatif et la promotion-construction (logements neufs, résidences intergénérationnelles et rénovation logement).

Le groupe conçoit et gère des produits d'investissement et de placement immobiliers à destination d'une clientèle de particuliers et d'investisseurs professionnels grâce à ses métiers qui couvrent l'ensemble de la chaîne de valeur immobilière. Ses clients disposent d'une gamme de produits d'investissement immobilier physiques (bureaux, locaux d'activité, logements, etc.) ou dématérialisés (SCPI, OPPI, crowdfunding).

La complémentarité entre les activités et métiers du groupe génère de nombreux relais de croissance à travers notamment :

- › l'existence de synergies opérationnelles métiers (investissement, gestion et promotion) et multisectorielles (bureaux, activités, projets mixtes, commerces, logements) des équipes spécialisées qui renforcent la compétitivité du groupe dans le cadre de réponses à des appels d'offres ;
- › la mise en place d'économies d'échelle grâce à la mutualisation des ressources humaines et organisationnelles (transversalité) ;
- › la diversification des sources de revenus alliant récurrence et visions long terme et court terme, avec l'élargissement de la gamme de produits et les opportunités de cross-selling clients.



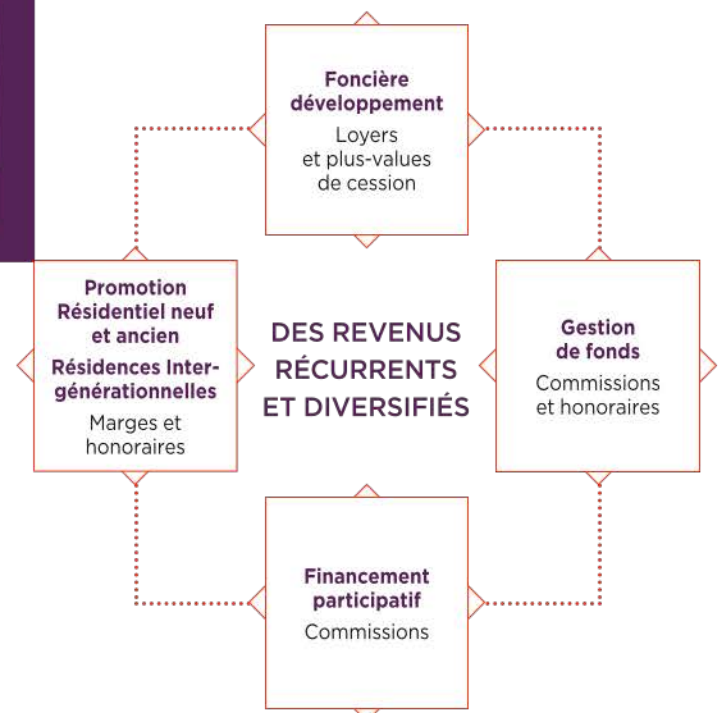
“ La ligne directrice de notre stratégie n’a pas changé et nos résultats 2020 confirment la robustesse du modèle dans un contexte de crise sanitaire sans précédent : la diversification de nos activités et de nos sources de revenus permet à Foncière Atland de bénéficier d’un profil de risque plus stable et plus résilient pour faire face aux périodes de fortes fluctuations et aux variations cycliques des marchés. Maintenir un niveau de croissance performant au service de nos clients, nos partenaires, nos équipes et nos actionnaires est notre priorité pour 2021. Nous pouvons nous appuyer sur des fondamentaux financiers solides avec une structure financière saine, une position de trésorerie supérieure à celle du 31 décembre 2019, et un profil d’endettement prudent et contrôlé. ”

Vincent LAMOTTE,
Directeur général Finance



DES CROISSANCES EXTERNES STRATÉGIQUES

- ◆ **2015**
Acquisition de Voisin, société de gestion réglementée spécialisée dans les SCPI
- ◆ **2016**
Acquisition du promoteur Financière Rive Gauche
- ◆ **2019**
Acquisition d'Atland Développement, pôle de promotion logement du groupe Atland
- ◆ **2019**
Acquisition de 60 % du capital de la plateforme de crowdfunding Fundimmo
- ◆ **2020**
Acquisition de 60 % du capital de Marianne Développement (Les Maisons de Marianne), un des pionniers et leaders de l'habitat solidaire intergénérationnel en France



FONCIÈRE DÉVELOPPEMENT

Acteur de la ville, Foncière Atland se positionne comme un ensemblier urbain au service des collectivités locales. En immobilier d'entreprise, sa filiale Foncière Atland REIM possède une double expertise d'investisseur long terme et de développeur sur tout type d'actif : bureaux, activités et commerces.

Les investissements dans des opérations tertiaires développées par Foncière Atland se font pour compte propre ou en association sous forme de club deal avec des investisseurs professionnels. Cette stratégie génère des rendements supérieurs à ceux du marché et contribue à la croissance du patrimoine. En 2021, le groupe souhaite développer son activité à travers la réalisation de nouveaux projets de construction et restructuration.

Foncière Atland REIM allie la capacité de montage d'opérations à une écoute au quotidien de ses locataires pour une meilleure compréhension de leurs attentes. Intégration de services, connectivité, flexibilité d'usage, éco-conception sont tout autant de caractéristiques de ses projets, assurant pérennité aux bâtiments et adaptabilité à chaque occupant pour une expérience à vivre sur mesure.

Foncière Atland REIM est également un spécialiste reconnu dans les opérations d'externalisation d'actifs immobiliers d'exploitation. Elle accompagne les entreprises dans leurs stratégies immobilières au travers de partenariats long terme à l'image de Covéa (MAAF), Keolis ou Transdev.

Avantages compétitifs

- › Développement des actifs à prix de revient permettant des rendements élevés.
- › Recherche systématique de signatures de baux fermes de longue durée.
- › Prise en compte des nouveaux usages : mixité des bâtiments, performance énergétique, services innovants.

Faits marquants

- › Livraison du Campus Urban Valley à Pierrefitte-Stains (voir encadré). Projet finaliste des grands prix SIMI 2020, catégorie immeuble mixte neuf ou rénové de plus de 3 000 m².
- › Livraison de l'immeuble 33 rue d'Artois, 2 600 m² de bureaux restructurés loués dans le cadre d'un bail de 9 ans ferme au groupe Barrière.
- › Acquisition de l'immeuble 51 avenue Hoche, 1 200 m² de bureaux à restructurer.
- › L'OPCI Dumoulin, dans lequel Foncière Atland est associée au gestionnaire de fonds de pension néerlandais PGGM, intègre en 2020, et pour la première fois, le classement annuel international GRESB (Global Environmental, Social and Governance Benchmark).

Chiffres clés

Patrimoine
d'actifs sous gestion

135,6 M€
en propre

Taux de rendement
des actifs propres

8,4%

PROJETS

1 Argenteuil (95) Urban Valley Berges de Seine

18 000 m² de bureaux, halles d'activité et restauration.

Redynamisation d'une friche industrielle dans le cadre de l'appel à projets Inventons la Métropole du Grand Paris 2.

2 Conflans-Sainte-Honorine (78) My Valley

21 000 m² de commerces, divisibles de 500 m² à 9 000 m² et 500 places de parking.



1 Argenteuil (95)



2 Conflans-Sainte-Honorine (78)



CAMPUS URBAN VALLEY À PIERREFITTE-STAINS (93)

1^{er} projet lauréat « Inventons la Métropole du Grand Paris 1 » à être livré, qui transforme une friche industrielle en 33 000 m² de bureaux, laboratoires, halles d'activité, restauration, résidence étudiante, parking silo et parc central. L'opération est idéalement située au pied de la nouvelle gare T11 de Pierrefitte-Stains directement reliée au RER D.

- Loué à Engie Lab Crigen, bail de 9 ans ferme. Le centre R&D d'Engie accueille en flex office plus de 200 collaborateurs travaillant sur les énergies de demain. À leur disposition, des bureaux et halles d'essai intérieures et extérieures, soit 9 000 m².
- Loué à Total Foundation, bail de 12 ans ferme. L'Industreet est un campus pensé comme un véritable lieu de vie pour 400 étudiants avec 6 700 m² d'espaces d'enseignement et 4 100 m² proposant notamment coworking et espaces dédiés aux cours pratiques et ateliers.

Certifications : HQE Bâtiments Durables, BREEAM niveau Good.
Démarche bas carbone, structures et murs à ossature bois.



GESTION DE FONDS

Atland Voisin propose une gamme de fonds immobiliers réglementés : les SCPI dédiées aux épargnants et conseillers en gestion de patrimoine et les OPCI dédiés aux investisseurs institutionnels. Depuis son entrée dans le groupe Atland, en 2015, l'encours sous gestion a été multiplié par sept.

À la croisée du monde de l'épargne et de l'immobilier, l'investissement dans la pierre-papier attire de plus en plus de particuliers à la recherche de revenus complémentaires et réguliers. Distribuées par un réseau de près de 1 000 conseillers en gestion de patrimoine, les SCPI Épargne Pierre, Immo Placement et Foncière Rémusat d'Atland Voisin investissent sur tous les segments de l'immobilier d'entreprise avec des stratégies complémentaires. Ces trois SCPI comptent 29 000 associés. En 2020, la société de gestion a démontré sa résilience avec une collecte de plus de 350 M€, qui la place parmi les acteurs les plus dynamiques du secteur, et des rendements de SCPI significativement supérieurs à la moyenne du marché.

Atland Voisin propose également deux OPCI dédiés à des investisseurs institutionnels internationaux avec des stratégies d'investissement sur mesure.

Avantages compétitifs

- › Performance financière : les SCPI gérées par Atland Voisin figurent depuis plusieurs années dans le top 10 des plus fortes distributions.
- › Expertise des équipes : sourcing, gestion post-acquisition des immeubles, relations avec les locataires.
- › Innovation : co-développement de nouveaux produits avec des partenaires.
- › Depuis 2019, Atland Voisin s'est engagé dans une démarche d'investissement socialement responsable (ISR) qui se concrétisera début 2021 par l'obtention du label ISR immobilier pour la SCPI Épargne Pierre.

Faits marquants

- › Plus de 166 M€ de capitalisation pour la jeune MyShareSCPI, distribuée par les réseaux AXA France et gérée par MyShareCompany, société de gestion détenue à parité par Atland Voisin et Axa Drouot Estate (filiale Axa Banque).
- › Acquisition pour le compte de l'OPCI Dumoulin et du fonds de pension PGGM du 51 avenue Hoche à Paris 8^e, 1 600 m² de bureaux au sein d'un hôtel particulier avec jardin intérieur.
- › Prix et distinctions : Atland Voisin élue dans le top 3 des sociétés de gestion de SCPI de rendement par le magazine *Gestion de Fortune*. Prix de la performance pour les SCPI de commerces par le magazine *Investissement Conseil*. Épargne Pierre élue meilleure SCPI à capital variable : diversifiée aux Victoires de la Pierre-Papier pour la 2^e année consécutive en 2020.

Chiffres clés



PROJETS

1 Toulouse (31) Centre d'innovation Pierre Fabre

Acquisition réalisée par la SCPI Épargne Pierre et MyShareSCPI.

43 700 m² de bureaux, laboratoires et surfaces de restauration.

Situé dans le quartier de l'Oncopole à Toulouse.

2 Levallois (92) Immeuble AIR

Restructuration de 8 550 m² de bureaux.

Travaux en cours, livraison fin 2022.

HQE Excellent - BREEAM very good - WIREDScore.

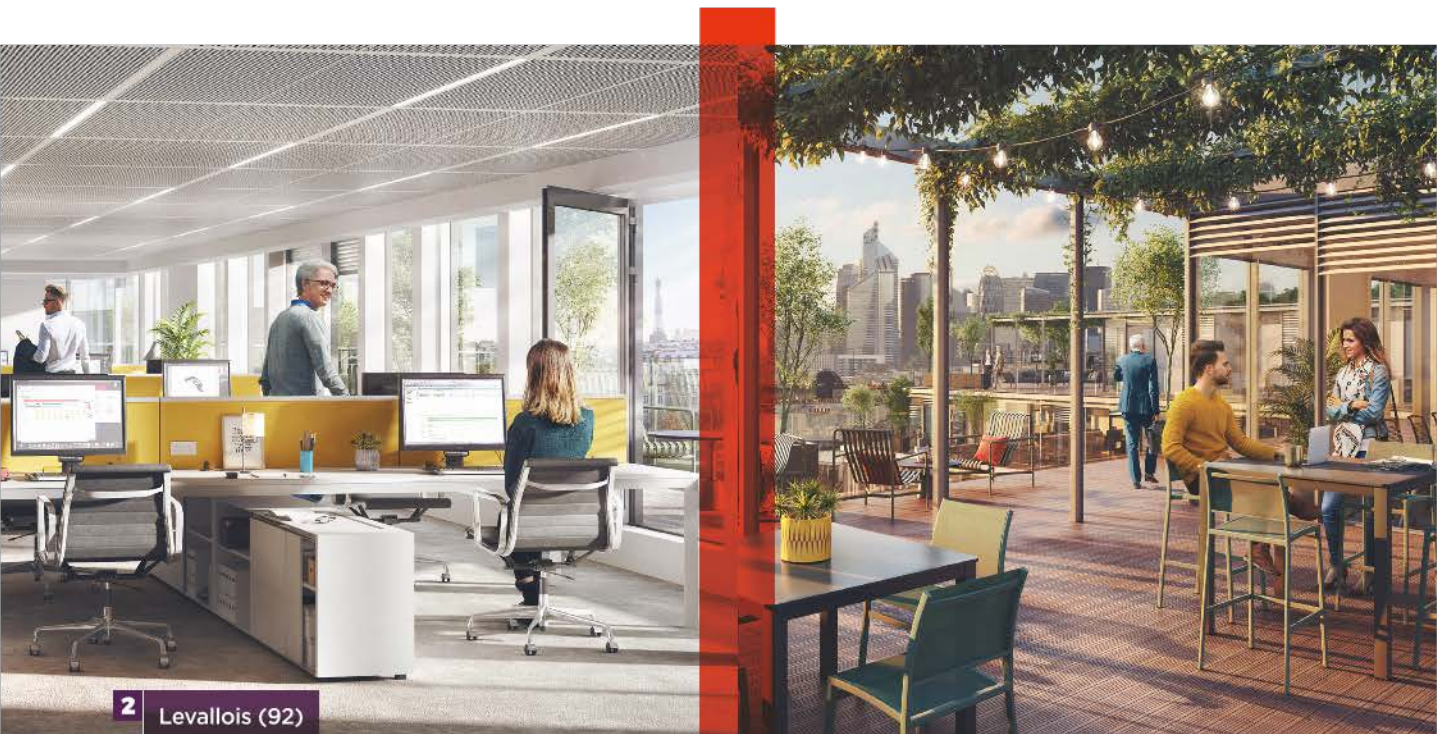


1 Toulouse (31)



“ Atland Voisin a gagné la confiance des professionnels du patrimoine et des particuliers. Ce résultat découle de stratégies d’investissement immobilier réfléchies, qui placent régulièrement nos fonds parmi les plus performants du marché. Atland Voisin a su relever des défis de l’année 2020 preuve de la capacité de résilience de notre entreprise et de nos SCPI. ”

Jean-Christophe **ANTOINE**,
Président d’Atland Voisin



2 Levallois (92)

PROMOTION RÉSIDENTIEL

Modification du paysage urbain, évolution des modes de vie et des attentes des jeunes générations : les opérations construites au cœur des grandes métropoles redéfinissent la place de l'individu dans une ville toujours plus connectée et inclusive. Atland Résidentiel contribue au renouveau de ce tissu urbain à travers ses activités de promotion et rénovation de programmes immobiliers en Île-de-France.

Atland Résidentiel réalise des programmes immobiliers neufs alliant innovation et qualité architecturale. Ces opérations s'adressent aux primo-accédants, acquéreurs en résidence principale ou investisseurs en immobilier locatif.

Atland Résidentiel développe également des opérations spécifiques pour des opérateurs sociaux ou des investisseurs institutionnels en partenariat avec les collectivités locales. Très présente dans la métropole du Grand Paris, Atland Résidentiel contribue à la transition écologique des villes et des territoires avec des bâtiments à empreinte carbone limitée et le développement de projets dans des éco-quartiers.

Avantages compétitifs

- › Spécialiste de l'immobilier résidentiel en Île-de-France. Attractivité et dynamisme du Grand Paris.
- › Partenariat et référencement auprès des principaux aménageurs d'Île-de-France.
- › Qualité architecturale des projets et maîtrise des prix de vente.

Faits marquants

- › Livraison d'une première opération commune avec Les Maisons de Marianne à Bondoufle.
- › Croissance des opérations sous maîtrise foncière et maintien du niveau des réservations à plus de 1 000 en 2020, malgré la pandémie de Covid.
- › Nouvelle organisation pour répondre à la croissance du nombre d'opérations : création de deux agences sur le territoire francilien, pour assurer une proximité avec les élus locaux et le respect des engagements pris de la conception jusqu'à la livraison et au suivi des garanties.



1 Noisy-Le-Grand (93)



“ Fin 2020, le marché du logement neuf en Île-de-France reste tendu, la demande est toujours importante, voire accrue depuis le confinement de mars, quand le nombre de logements disponibles est faible en raison de la forte diminution des autorisations de construire et du ralentissement de la production. La stratégie d'Atland Résidentiel est de devenir l'un des acteurs de référence de ce marché en croissance. ”

Charles **TOULAT**,
Directeur général délégué Atland Résidentiel



2 Le Plessis-Robinson (92)

Chiffres clés

1 000
réservations
en 2020

4 000
logements en
production en 2021

PROJETS

1 Noisy-Le-Grand (93)

51 logements en accession, commerce et conciergerie.
E3 C1, Biosourcé niveau 1, NF HQE Habitat Excellent, RT2012-20%
et certification Plante Bleue
Livraison 2023.

2 Le Plessis-Robinson (92)

96 logements en accession et 2 commerces.
Livraison 2023.

3 Chelles (77) Projet lauréat Inventons
la Métropole du Grand Paris 2

750 logements, 4 200 m² de Musée des transports, 2 400 m²
de commerce et 800 m² de crèche et salle polyvalente.
Démarrage des travaux en 2022.



3 Chelles (77)



FINANCEMENT PARTICIPATIF

Le crowdfunding immobilier est un marché jeune et dynamique qui bénéficie d'un contexte réglementaire favorable. En 2020, cette activité a capté 54 % des fonds levés sur les plateformes de financement participatif. Fundimmo, filiale de Foncière Atland, est la première plateforme de financement collectif agréée par l'AMF uniquement dédiée à l'investissement immobilier.

Avec cette acquisition en 2019, Foncière Atland élargit son portefeuille de clientèle tout en capitalisant sur son cœur de métier : l'investissement immobilier. La plateforme, qui présente une répartition d'opérations équilibrée entre logement résidentiel et immobilier tertiaire, a collecté plus de 115 M€ depuis sa création pour financer 194 projets. Fidèle à son ADN, Fundimmo poursuit son développement à travers les objectifs suivants :

- › Déploiement géographique afin d'augmenter le volume des projets. Présent dans six régions, Fundimmo couvre la quasi-intégralité du territoire ;
- › Augmentation du portefeuille d'opérateurs immobiliers à financer et mise en place de partenariats avec des banques de financement promoteurs.

Fundimmo met en place une stratégie permettant à horizon 2021 de diversifier son offre en produits d'investissement immobilier sur sa plateforme à destination des épargnants.

Avantages compétitifs

- › Dynamique du marché du crowdfunding immobilier : 503 M€ collectés (+ 35 % par rapport à 2019) pour 572 projets financés (+ 6 %). Source baromètre 2020 annuel du crowdfunding immobilier en France/Fundimmo/Hellocrowdfunding.
- › Une plateforme internet moderne, alliant une technologie de pointe à des fonctionnalités optimisant l'expérience des investisseurs : processus de souscription fluide et rapide, reportings des investissements et remboursements automatisés.
- › Synergies métiers et clients au sein du groupe.

Faits marquants

- › 14 février 2020 : financement du projet LE HUIT en 13 secondes (367,5 K€).
- › Octobre 2020 : Fundimmo a dépassé les 100 M€ de financements depuis ses débuts. Déploiement de la nouvelle plateforme de Fundimmo visant à démocratiser l'investissement auprès du grand public.
- › Décembre 2020 : 40 M€ de capital remboursé depuis le lancement de Fundimmo.

Chiffres clés



BAROMÈTRE 2020

Avec 505 millions d'euros collectés en 2020 contre 373 en 2019, le marché du crowdfunding immobilier a battu un nouveau record en pleine crise économique, témoignant de la force du modèle et de la résilience du marché immobilier.

Le nombre de projets financés est en progression (+ 8 %) : 589 opérations en 2020 contre 544 en 2019. La hausse globale de la collecte s'explique donc par des projets financés plus importants que l'an passé.

Les montants remboursés sont également en forte croissance : 180 millions d'euros en 2020 contre 103 millions d'euros en 2019, soit une hausse de 75 %, directement liée à la croissance annuelle de la collecte des années précédentes. Le nombre de projets remboursés est également en hausse, passant de 220 en 2019 à 310 en 2020 (+ 41 %).

Baromètre du crowdfunding immobilier réalisé auprès de 32 plateformes en collaboration avec HelloCrowdfunding.



“ Depuis sa création en 2015, Fundimmo a remboursé 83 opérations. À quelques rares exceptions, toutes l’ont été dans les temps ou en avance sur le planning, démontrant notre expertise sur l’analyse et la sélection des projets proposés sur notre plateforme. En 2020, nous pouvions nous interroger sur la réaction des épargnants et des promoteurs après l’annonce du confinement, et nos activités ont conservé un rythme soutenu. C’est un enseignement fort de cette période compliquée, le crowdfunding immobilier est installé dans le paysage à la fois en tant que produit d’épargne et en tant que produit de financement pour les promoteurs. ”

Jérémie **BENMOUSSA**,
Président du Directoire de Fundimmo

PROJETS

1 Résidence Valérien à Suresnes

Réalisation d’une résidence co-living de 49 logements en vue d’une revente « en bloc » à un investisseur.

Opérateur : Dis Partners Holding Luxembourg.

2 400 000 € collectés par l’intermédiaire de 422 investisseurs.

2 Atelier Milord à Paris 18°

Description : Achat-revente d’une maison de ville atypique de 260 m² (marchand de biens).

Opérateur : IDEFISC.

1 400 000 € collectés par l’intermédiaire de 314 investisseurs.



2 Paris (75)

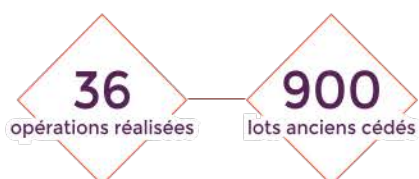


1 Suresnes (92)

RÉNOVATION RÉSIDENTIEL

Atland Rénovation intervient sur des immeubles existants au cœur des villes. Elle possède une solide expertise dans la valorisation d'immeubles anciens. Ces opérations, soumises à des contraintes techniques et administratives spécifiques, sont conduites en étroite collaboration avec ses partenaires architectes, bureaux d'études et entreprises spécialisées.

Chiffres clés



“ Nos opérations de rénovation apportent des réponses à la demande croissante des particuliers d’habiter des logements anciens bénéficiant d’un confort moderne et de charges optimisées. Elles apportent également des solutions aux municipalités soucieuses de préserver leur patrimoine architectural. ”

Xavier **BALLESTER**,
Directeur Atland
Rénovation

PROJETS

1 Paris (75) Avenue Simon Bolivar

2 200 m² habitables - 37 appartements et 6 commerces.

2 Boulogne-Billancourt (92) Rue des Tilleuls

1 700 m² habitables - 31 appartements.

3 Charenton-le-Pont (94) Avenue de Gravelle

900 m² habitables - 15 appartements et 1 commerce.



RÉSIDENCES INTERGÉNÉRATIONNELLES

Dans un environnement où la demande d'habitat social et solidaire est en plein essor, avec pour enjeux essentiels l'entraide et le bien-vivre ensemble, Foncière Atland se dote d'un nouveau relais de croissance. Avec l'expertise des équipes de Marianne Développement, Atland se positionne pour l'habitat et la ville intergénérationnelle de demain.

Compétences

- › Montage et conception : prospection et maîtrise foncière, programmation, recherche et accompagnement de partenaires promoteurs et bailleurs, montage juridique et financier.
- › Vente à un opérateur social, recherche de services de bien-être et de santé, animation du projet social en collaboration avec le bailleur, la ville et ses associations.
- › Agilité de programmation : les résidences s'inscrivent dans le cadre réglementaire du logement social. Elles proposent des niveaux de loyers adaptés à la diversité des ressources (financement PLAI, PLUS, PLS, LLI).

Faits marquants

- › Ouverture en 2020 de 9 résidences à Bondoufle, La Courneuve, Rognac, Maule, Gemenos, Fréjus, Mantes-la-Jolie, Montfermeil et Méru.
- › Création d'une nouvelle marque « Les Maisons de Marianne by Clésence » et partenariat avec Action Logement.
- › Foncière Atland acquiert Les Maisons de Marianne en octobre 2020.

Chiffres clés



PROJETS

1 Le Havre (76) Rue Dumé d'Aplemont

Ouverture 2021.

81 logements sociaux / bailleur : Alcéane.

2 Vauréal (95) Rue Boris Vian

Ouverture 2021.

80 logements sociaux / bailleur : Sequens.

25 logements semi-collectifs et 26 maisons.

1222 m² de bureaux, restaurant et lieu culturel participatif.

1,5 Ha de ferme urbaine pédagogique.



1 Le Havre (76)



2 Vauréal (95)



« Depuis une dizaine d'années, nous créons et animons des lieux de rencontres et de partage où chaque personne peut trouver sa place quels que soient son âge, ses ressources ou son état de santé. Nos programmes sont axés sur l'humain afin de créer des résidences et des quartiers agréables à vivre, animés, où le lien social et la mixité sont privilégiés. »

Éric VIALATEL,
Président de Marianne Développement

UN ACTEUR ENGAGÉ DANS LA SOCIÉTÉ

Le positionnement distinctif de Foncière Atland lui confère de nombreux leviers d'actions en faveur d'une ville durable et s'accompagne depuis plusieurs années d'un engagement environnemental et sociétal à l'échelle des opérations et des activités.

En 2020, l'entreprise a formalisé une stratégie RSE transverse aux différents métiers. Elle permet de valoriser les actions existantes et d'orienter la contribution de chacun selon les axes ambitieux du groupe, regroupée en trois axes stratégiques.



“ Atland élabore une stratégie RSE, alignée avec les valeurs et les ambitions du groupe. Nous sommes convaincus que la définition et la mise en œuvre collective d'une telle stratégie sont indispensables à la pérennité et à la bonne gestion de l'entreprise. ”

Aline **CHEVALIER**,
Directrice RH, RSE et Communication Interne

GARANTIR LA PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE DE NOS ACTIVITÉS

Atland a choisi de faire de la performance carbone de ses actifs et de la limitation de ses impacts sur les écosystèmes, des priorités stratégiques. Au travers de ses activités de promotion de logements neufs, de développement de parcs d'activités, de rénovation de bâtiments tertiaires ou de gestion d'immeubles, l'entreprise se donne les objectifs suivants :

- › développer une stratégie bas carbone à l'échelle de l'entreprise ;
- › réduire l'artificialisation des terres et développer l'accès à la nature ;
- › accroître le recours à l'économie circulaire.

Dans l'objectif de développer sa stratégie bas carbone, Atland a mené un bilan carbone à l'échelle de l'entreprise. L'exercice a permis d'identifier la contribution des métiers, les principaux postes d'émissions et les actions à mener pour chacun, tant sur le court terme que sur le long terme. Les résultats ont notamment permis d'identifier que les métiers de la gestion d'actifs et du développement neuf représentent la majeure partie de l'empreinte carbone, 53 % et 33 % respectivement. Ils feront ainsi l'objet d'une attention particulière en termes de plan d'action de réduction des émissions. Si les autres métiers ont une empreinte moins importante en comparaison, ils restent clés pour engager les collaborateurs et l'ensemble de la chaîne de valeur dans une démarche d'atténuation du changement climatique.



DÉMOCRATISER UN USAGE DURABLE DES LIEUX DE VIE ET DE TRAVAIL

En tant que gestionnaire de bâtiments, Atland veut être aux côtés des utilisateurs, particuliers et entreprises, pour les accompagner vers des pratiques et des modes de vie durables, davantage en contact avec la nature. Cette expertise de l'usage est aussi mise au service du développement d'immobilier qualitatif et performant pour tous, en favorisant son accessibilité économique.

- › Développer des lieux à haute qualité d'usage.
- › Accompagner les occupants vers un usage durable.
- › Valoriser l'amélioration de la performance à l'usage.



Dans le cadre du projet d'aménagement lancé en 2017 au pied de la gare Pierrefitte-Stains, les équipes de Foncière Atland ont conçu un projet innovant, hautement adaptable, tourné vers la performance environnementale. Le parti pris architectural est celui d'une démarche bas carbone avec 11 000 m² construits en bois et des objectifs de performance énergétique ambitieux. Le campus bénéficie également d'un accès aux transports en commun et est organisé comme un lieu de vie avec une halle flexible, des espaces de co-working, pour les cours pratiques et les ateliers, une résidence étudiante et des équipements sportifs.

En octobre 2020, l'INDUSTREET, le projet de campus novateur a ouvert ses portes aux jeunes de 18 à 25 ans et promeut une formation basée sur le « faire pour apprendre » autour des nouveaux métiers de l'industrie. En complément de la centrale photovoltaïque en toiture, le bâtiment dispose ainsi d'une centrale pédagogique qui pourra être montée et démontée par les étudiants du campus dans le cadre de leur formation sur les énergies renouvelables.

Atland accompagne par ailleurs le locataire, Total, dans le pilotage de la performance environnementale avec la mise en place d'une annexe environnementale jointe au bail. Cette dernière assure le partage et la collecte d'informations relatives aux consommations d'énergie et d'eau, à la collecte et au traitement des déchets ainsi qu'au gaz à effet de serre et à la qualité de l'air.

CRÉER UN COLLECTIF MOBILISÉ SUR LE DÉVELOPPEMENT DURABLE

La stratégie de développement durable d'Atland engage tous les collaborateurs de l'entreprise ainsi que ses partenaires. Elle passe par une appropriation par chacun d'enjeux en constante évolution et par la mise en place de réflexions collectives et transversales, intégrant ses partenaires, pour définir des approches communes et des solutions, expérimenter et progresser.

- › Créer une culture commune autour du développement durable.
- › Développer des solutions de manière collective.
- › Mobiliser les partenaires et les clients d'Atland.

La stratégie RSE d'Atland repose sur la mobilisation et contribution des parties prenantes internes et externes. Pour exemples d'initiatives existantes dès 2019, la démarche de labellisation ISR d'Épargne Pierre ou la participation du Fonds Dumoulin à l'évaluation GRESB.

En 2020, une série d'entretiens et un séminaire ont permis aux dirigeants et référents métiers ainsi qu'à différents experts externes à l'entreprise d'identifier les enjeux RSE matériels pour le groupe et d'élaborer un plan d'action jusqu'à l'horizon 2022. Pour piloter cette feuille de route, Atland a formalisé sa gouvernance et créé un comité de pilotage dédié. Ce dernier est composé des directeurs et référents RSE de chacun des métiers du groupe.

En parallèle, l'entreprise a lancé une campagne de sensibilisation des collaborateurs en leur proposant de découvrir la RSE via un quiz digital. Cette campagne se poursuivra en 2021 pour permettre à chacun de s'approprier les enjeux RSE, de s'engager et de contribuer à la mise en œuvre de la stratégie RSE.

MÉCÉNAT

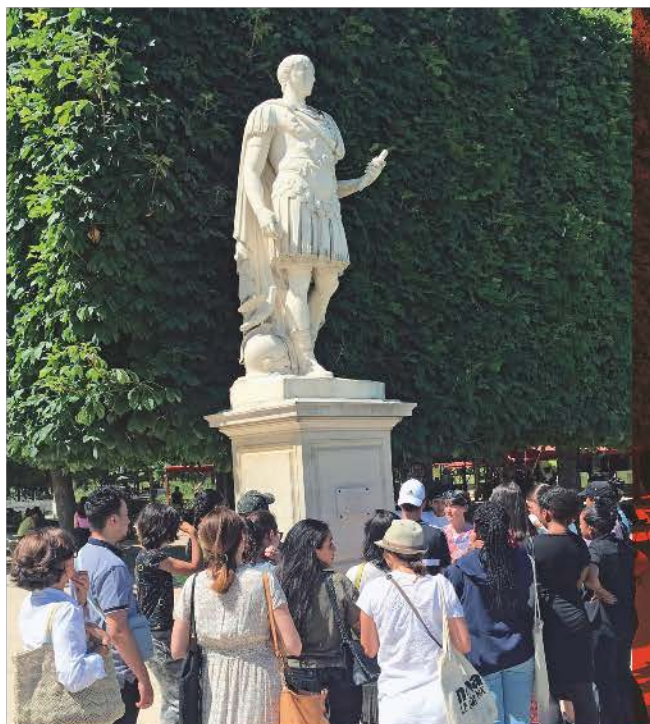
Pour Atland, le fait de construire et d'investir a nécessairement une dimension sociétale, à ce titre le groupe soutient trois projets de mécénat culturel et sportif.

Culture et solidarité

La responsabilité sociétale de Foncière Atland se traduit par un programme de mécénat qui se focalise autour de deux axes : la valorisation du patrimoine et l'égalité des chances.

Le groupe est mécène du musée du Louvre par l'intermédiaire de son fonds de dotation, permettant la valorisation du patrimoine architectural et paysager, avec comme projet prioritaire la rénovation du jardin des Tuileries.

Foncière Atland s'engage auprès de l'association Culture Prioritaire. Les équipes interviennent auprès des lycéens issus de quartiers populaires en les accueillant dans l'entreprise dans le cadre du stage de 3^e. Certains collaborateurs mettent aussi leurs compétences au service des jeunes en les accompagnant dans le choix de formations ou de parcours professionnels. La volonté du groupe Atland est de dépasser un simple soutien financier pour contribuer humainement à la réussite scolaire et professionnelle des élèves.



Sponsoring sportif

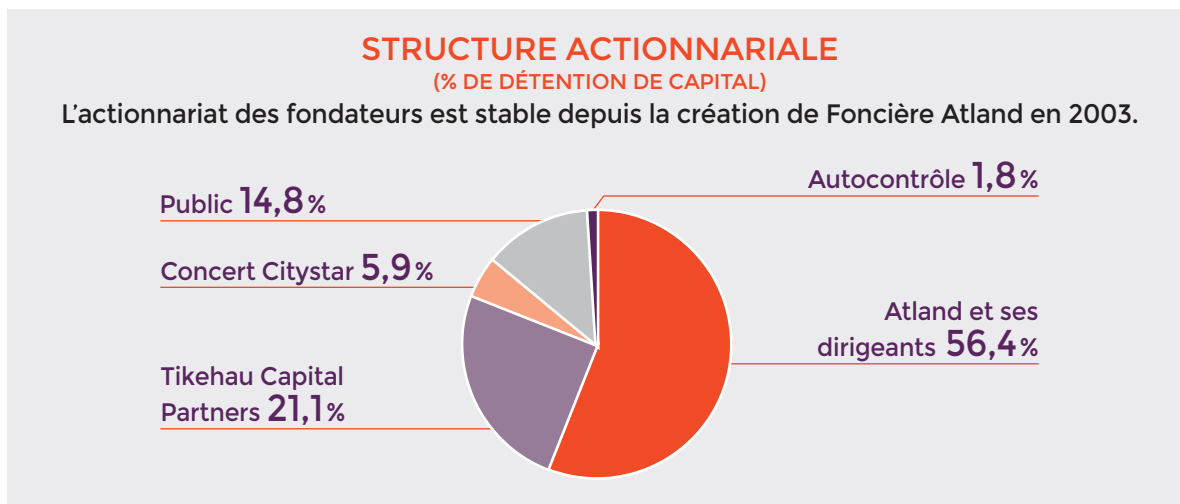
Foncière Atland s'est engagé pour le sport olympique français en signant avec le ministère des Sports le Pacte de performance.

Le groupe apporte un soutien financier et professionnel à Axel Chapelle, champion du monde junior du saut à la perche, considéré comme l'un des plus grands talents nationaux de la discipline. Tout au long de cet accompagnement, Axel Chapelle partage son expérience de la compétition avec les collaborateurs d'Atland et sera initié aux différents métiers du groupe.



GOVERNANCE

Le conseil d'administration détermine les orientations stratégiques et veille à leur mise en œuvre. Il se prononce sur les questions relatives à l'avenir de Foncière Atland afin de promouvoir une création de valeur durable pour l'ensemble des actionnaires.



CHIFFRES CLÉS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION



COMPOSITION DU CONSEIL

Georges Rocchietta Président-Directeur général de Foncière Atland	Lionel Védie de la Heslière Cofondateur d'Atland	Patrick Laforêt Ancien Président du conseil de surveillance de Voisin
Jean-Louis Charon Président de City Star	Finexia représentée par Patricia Bourbonne	Geneviève Vaudelin-Martin Avocate et commissaire aux comptes
Alexa Attias Présidente de Fuzall Corporate Finance	Eve Chow Ancien Directeur exécutif et associée de Forum Partners	Xeos représentée par Jean Sturzenegger

Comité des investissements :
Georges Rocchietta et Lionel Védie de la Heslière

Comité des comptes et de l'audit :
Geneviève Vaudelin-Martin et Alexa Attias

Comité des rémunérations :
Geneviève Vaudelin-Martin, Alexa Attias et Jean-François Demaris



PRÉSENTATION DE FONCIÈRE ATLAND

1

1.1	ACTIONNARIAT ET ORGANIGRAMME SIMPLIFIÉ DE FONCIÈRE ATLAND	26	1.6	POINT SUR LES MARCHÉS IMMOBILIERS ET FINANCIERS	44
1.2	HISTOIRE ET ÉVOLUTION DU GROUPE	28	1.6.1	Conjoncture économique : une année sous le signe de la crise sanitaire Covid-19	44
1.3	FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE	30	1.6.2	L'immobilier : une classe d'actif structurellement solide qui renforce son statut de valeur refuge	45
1.3.1	Activité au cours de l'exercice écoulé	30	1.6.3	Gestion de fonds immobiliers	47
1.3.2	Faits marquants de l'exercice	33	1.6.4	Financement participatif immobilier	48
1.3.3	Impact de la crise sanitaire de la Covid-19 sur l'activité du Groupe	34	1.7	INFORMATIONS SOCIALES	50
1.3.4	Événements post-clôture	37	1.7.1	Effectifs et politique diversité	50
1.4	STRATÉGIES DE DÉVELOPPEMENT ET REVUE DE L'ACTIVITÉ	37	1.7.2	Conditions de travail	50
1.4.1	Activité foncière : revenus locatifs, investissement pour compte propre et club-deal	37	1.7.3	Formation et développement des compétences	51
1.4.2	Asset Management et gestion réglementée	38	1.8	ENVIRONNEMENT RÉGLEMENTAIRE	52
1.4.3	Construction - promotion immobilière résidentielle	39	1.8.1	Régime fiscal	52
1.4.4	Stratégie de croissance	40	1.8.2	Réglementation applicable à la détention des actifs immobiliers	52
1.5	STRATÉGIE FINANCIÈRE	41	1.8.3	Réglementation applicable à l'activité de promotion immobilière	54
1.5.1	Politique de dividende	41			
1.5.2	Structure d'endettement	41			
1.5.3	Sources de financement	41			
1.5.4	Échéancier de la dette et coût moyen	42			
1.5.5	Covenants bancaires	43			

1.1 ACTIONNARIAT ET ORGANIGRAMME SIMPLIFIÉ DE FONCIÈRE ATLAND

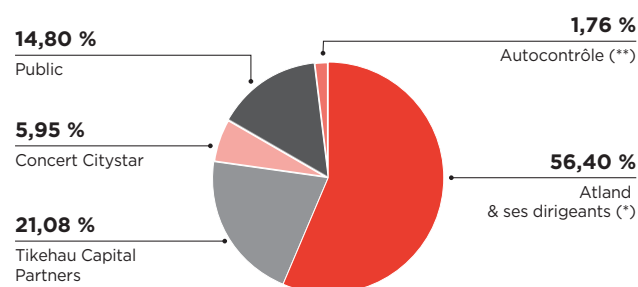
Foncière Atland est une société détenue majoritairement par ses dirigeants fondateurs au travers de la société Atland SAS. La société d'investissement Tikehau Capital Partners et le concert Citystar accompagnent Atland SAS et ont respectivement une participation dans le capital social de la Société cotée de **21,08 %** et de **5,95 %** fin 2020. Au 31 décembre 2020, la répartition du capital social et des droits de votes théoriques de la Foncière était la suivante :

	Nombre d'actions	% de détention du capital	Nombre de droits de vote	% de droits de vote
Atland & ses dirigeants (*)	2 515 685	56,40 %	3 194 680	55,51 %
Tikehau Capital Partners	940 040	21,08 %	1 420 020	24,68 %
Concert Citystar	265 565	5,95 %	266 565	4,63 %
Public	660 089	14,80 %	794 669	13,81 %
Autocontrôle (**)	78 696	1,76 %	78 696	1,37 %
TOTAL	4 460 075	100 %	5 754 630	100 %

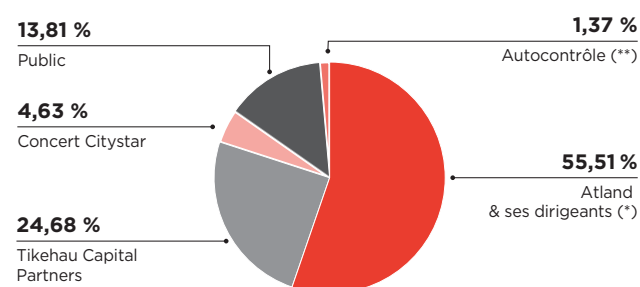
(*) Atland SAS, Finexia, Xeos, Georges Rocchietta, Lionel Védie de la Heslière..

(**) Titres rachetés dans le cadre du contrat de liquidité ou de l'autocontrôle, ou par Foncière Atland.

% DE DÉTENTION DU CAPITAL

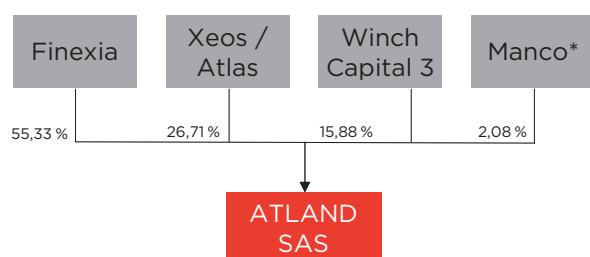


% DE DROITS DE VOTE



Organigramme de l'actionnariat de la société Atland SAS

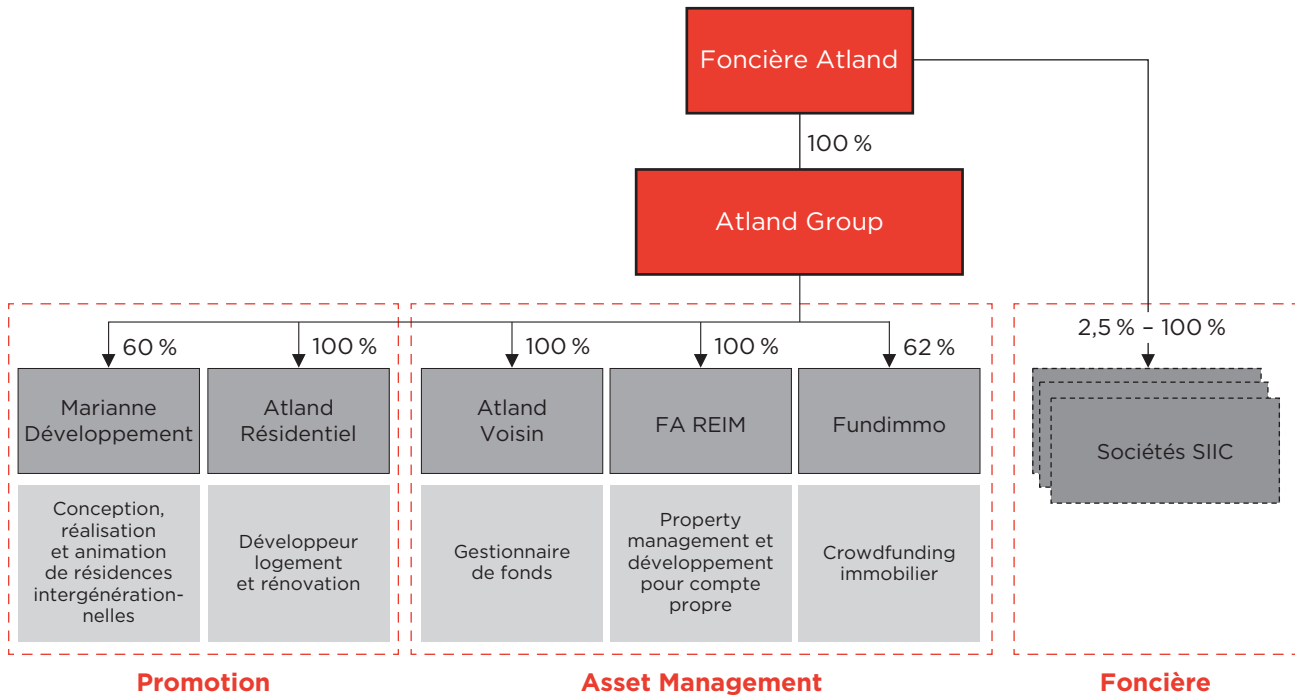
Atland SAS est actionnaire majoritaire de Foncière Atland à hauteur de **56,40 %** au 31 décembre 2020. Ses actionnaires sont les suivants :



(*) actionnariat salarié

Foncière Atland est contrôlée par Atland SAS au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce. Le Concert déclaré est constitué de M. Lionel Védie de La Heslière, M. Georges Rocchietta et des sociétés Atland, Xeos et Finexia.

ORGANIGRAMME SIMPLIFIÉ DE FONCIÈRE ATLAND



1

L'organigramme simplifié de Foncière Atland présente deux branches principales :

- › une branche dédiée à l'activité de foncière regroupant Foncière Atland et l'ensemble des sociétés portant des actifs immobiliers ayant opté au régime SIIC, et dont les bénéfices sont soumis aux obligations inhérentes au régime SIIC (se référer à la section 1.8.1 du Document d'enregistrement universel) ; et
- › une branche dédiée aux autres activités (promotion et *asset management*), portée par la sous-holding Atland Group, dont les bénéfices sont soumis à l'impôt sur les sociétés dans les conditions normales d'application et au taux normal de l'impôt sur les sociétés.

1.2 HISTOIRE ET ÉVOLUTION DU GROUPE

Foncière Atland est une société d'investissement immobilier cotée (SIIC) sur Euronext Paris. Foncière Atland est contrôlée (au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce) par la société Atland SAS (« Atland SAS »), elle-même contrôlée (au sens du même article) par M. Georges Rocchietta (via la société Finexia dont il détient le contrôle). Atland SAS fait partie d'un concert déclaré et constitué de M. Georges Rocchietta, M. Lionel Védie de la Heslière et des sociétés Xeos et Finexia (lesquelles sont contrôlées par M. Georges Rocchietta et M. Lionel Védie de la Heslière, respectivement) (le « Concert »). L'actionnariat d'Atland SAS est décrit au chapitre 6 du présent document.

Foncière Atland est une foncière patrimoniale tertiaire. Le Groupe dispose également d'un pôle *asset Management* et d'un pôle de promotion construction qui conçoivent et gèrent des produits d'investissements immobiliers à destination d'une clientèle de particuliers et de professionnels.

Création et développement de Foncière Atland

En 2007, Foncière Atland a lancé son activité de foncière au travers d'opérations d'externalisation d'actifs immobiliers, notamment en partenariat avec les entreprises Transdev, Keolis et Speedy et a alors opté pour le régime fiscal SIIC.

Compte tenu d'un marché de l'immobilier marqué par une forte baisse des taux de rendement, Foncière Atland a développé progressivement une activité de construction de bâtiments tertiaires pour compte propre destinés à être conservés majoritairement par la Société et ses filiales SIIC. Cette activité permet au Groupe de conserver des actifs immobiliers à des taux de rendement supérieurs au marché grâce à un coût de construction maîtrisé. Cette stratégie s'est notamment matérialisée avant 2020 par le développement de plusieurs parcs tertiaires à Cormeilles en Parisis (95), Stains (93), Provins (77), et Saint-Quentin Fallavier (38), et notamment dès 2018 par le développement d'un parc de 25 000 m² à Pierrefitte-Stains (93) dans le cadre de l'appel à projet Inventons la Métropole du Grand Paris pour lequel Foncière Atland a été lauréat en 2018. Soucieux de poursuivre cette stratégie, Foncière Atland a également été lauréat en 2019 de l'appel à projet *Inventons la Métropole du Grand Paris 2* pour le développement d'une opération mixte de plus de 17 000 m² à Argenteuil (95).

Parallèlement, le Groupe a également développé un pôle d'*asset management* pour le compte d'institutionnels dans un premier temps dans le cadre de club-deal.

Acquisition de 100 % des titres d'Atland Voisin (ex. Voisin) en 2015

En septembre 2015, Foncière Atland a acquis la société Atland Voisin lui permettant d'étendre son activité d'*asset management* sur le marché de la gestion réglementée à destination des particuliers et des investisseurs institutionnels. Cette opération lui a permis d'accéder au marché des Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) et des Organismes de Placement Collectif Immobilier (OPCI).

Créateur et gérant de produits collectifs immobiliers depuis 1958, Atland Voisin opère sur l'ensemble du marché français depuis Paris et Dijon, et est dotée de professionnels expérimentés et reconnus dans le domaine de la gestion de fonds immobiliers. Leur connaissance des marchés immobiliers et leur forte expertise permettent aux SCPI gérées de se placer régulièrement parmi les meilleures du marché. Atland Voisin est également co-actionnaire (avec Axa Drouot Estate à 50 %) de la société MyShareCompany, qui a obtenu l'agrément AMF le 11 octobre 2019 et qui est dédiée à la gestion de la SCPI My Share SCPI.

Acquisition de 60 % des titres de Fundimmo en 2019

Afin de renforcer son positionnement d'acteur global de l'immobilier et de diversifier son offre de produits d'investissement à destination des particuliers et des professionnels, le Groupe s'est doté d'un nouveau levier de croissance avec l'acquisition début juillet 2019 de 60 % du capital de Fundimmo, la première plateforme exclusivement dédiée à l'immobilier enregistrée en tant que Conseil en Investissements Participatifs auprès du registre unique des intermédiaires en assurance, banque et finance (ORIAS) sous le numéro 14004248.

Avec plus de 113 millions d'euros collectés depuis sa création pour financer 189 projets (chiffres au 31/12/2020), l'activité de Fundimmo repose notamment sur la volonté des promoteurs immobiliers de faire appel aux particuliers pour compléter les fonds propres nécessaires au montage de leur programme immobilier, sous réserve que celui-ci soit sélectionné et validé par le comité indépendant de Fundimmo constitué de professionnels du monde immobilier. Les particuliers investisseurs peuvent étudier les opportunités offertes et disponibles sur le site <https://fundimmo.com/>, sélectionner les programmes de leur choix, puis, souscrire en ligne en choisissant le montant de leur placement à partir de 1 000 euros.

Acquisition de 100 % des titres d'Atland Résidentiel (ex. Atland Développement) en 2019

Dans le contexte du fort développement de l'ensemble des activités du Groupe (foncière et gestion de fonds), la Société a constaté que ses métiers historiques étaient de plus en plus étroitement liés à l'activité de promotion résidentielle, qui, historiquement, dépendait directement de la maison mère Atland SAS. Dans la mesure où l'ensemble de ces métiers étaient amenés à partager un savoir-faire, une clientèle, des besoins et ressources opérationnels communs, le Groupe a décidé d'élargir son offre par l'acquisition le 15 novembre 2019 d'Atland Résidentiel auprès d'Atland SAS. Cette acquisition a notamment permis au nouvel ensemble de bénéficier de l'apport d'un métier complémentaire au travers de nouvelles sources de revenus, d'un effet de taille, et d'une visibilité accrue.

La société Atland Résidentiel est spécialisée dans les opérations de promotion de logements en Île-de-France, au travers du développement de programmes immobiliers à destination de primo-accédants, d'acquéreurs en résidence principale ou d'investisseurs en immobilier locatif, et du développement d'opérations spécifiques pour des opérateurs sociaux ou des investisseurs institutionnels en partenariat avec les collectivités locales. Les équipes d'Atland Résidentiel interviennent à toutes les étapes de développement : recherche et sélection des terrains, conception des projets, obtention des autorisations administratives, commercialisation et suivi des travaux jusqu'à la livraison et le parfait achèvement. En 2020, ce sont près de 3 000 logements en production, répartis sur une soixantaine de programmes.

Elle dispose également d'une solide expertise dans la rénovation et la valorisation d'immeubles de logements anciens en Île-de-France avec plus de 36 opérations réalisées et 900 lots vendus. Ces opérations, soumises à des contraintes techniques et administratives spécifiques, sont conduites en étroite collaboration avec des partenaires architectes, bureaux d'études, et entreprises spécialisées pour la mise en œuvre d'un plan de travaux de valorisation : amélioration des performances thermiques et acoustiques, et rénovation des parties communes et privatives.

Acquisition de 60 % des titres de Marianne Développement (ex. Les Maisons de Marianne) en 2020

Dans un environnement où l'entraide et le bien vivre ensemble sont des enjeux essentiels pour la cohésion sociale, le Groupe a fait le choix de s'engager en faveur de l'accession et des logements locatifs sociaux pour chaque étape de la vie.

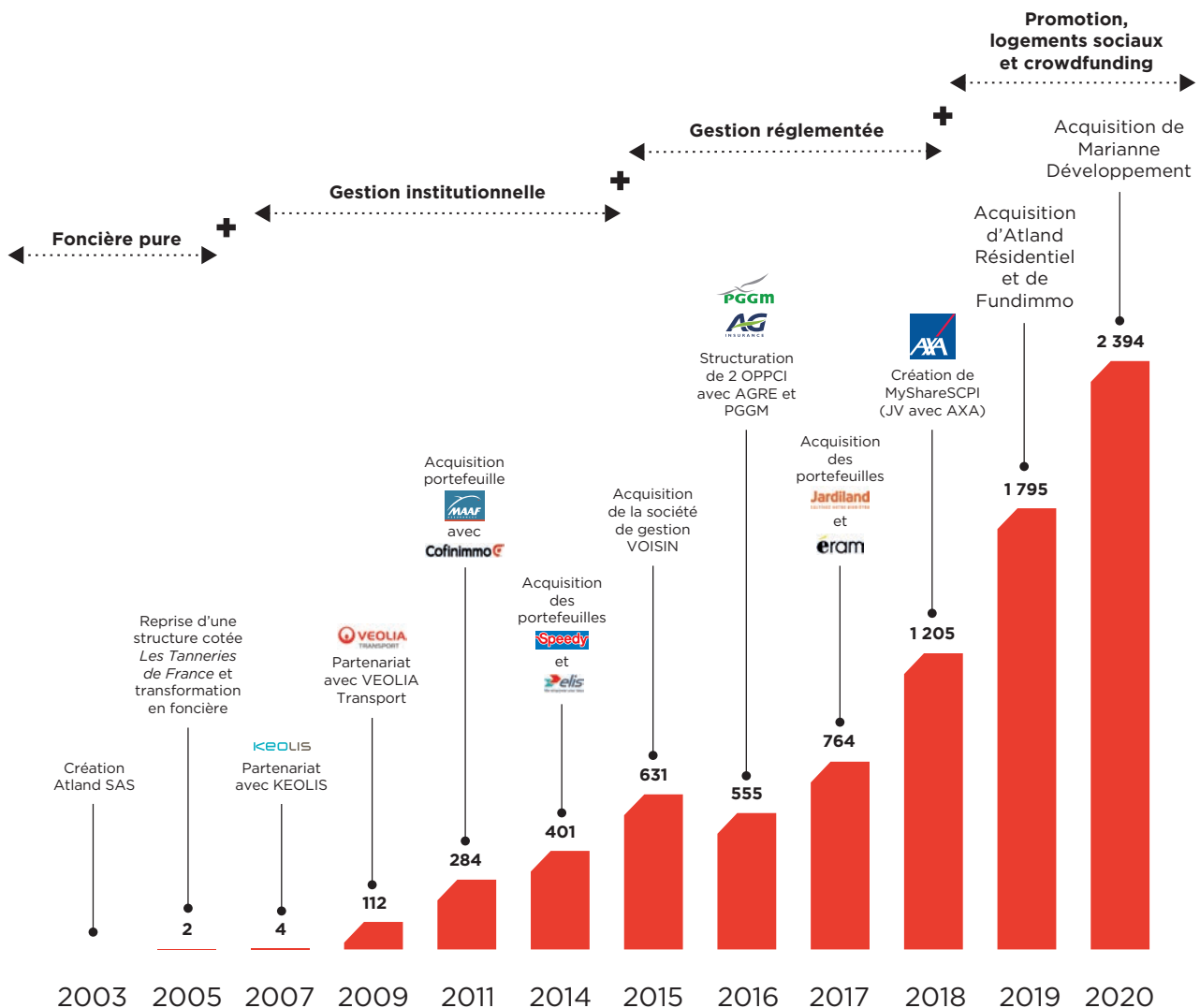
C'est à ce titre que le Groupe s'est doté d'un nouveau relais de croissance et de développement par l'acquisition le 21 octobre 2020 de 60% du capital de Marianne Développement (anciennement dénommée Les Maisons de Marianne). Fondé en 2000, Marianne Développement est un groupe spécialisé dans le développement de logements intergénérationnels à destination des bailleurs sociaux. Fort d'une présence dans plus de 12 départements, le groupe prône une importante mixité culturelle, sociale et générationnelle grâce à son offre de logements adaptés et fonctionnels, et de services à la demande. La société propose des logements, agréés logements sociaux, adaptés aux populations sénior et à mobilité réduite. Au cœur de chaque résidence, un espace partagé et animé par une coordinatrice salariée permet de

favoriser les échanges entre les résidents. Le vivre ensemble est également encouragé au moyen d'animations bénévoles, à destination des séniors ou de l'ensemble des locataires.

Marianne Développement propose également, via le concept *Les Villages de Marianne*, de nouveaux locaux et espaces adaptés au contexte local comme des logements conventionnels, bureaux, écoles, afin de permettre un échange de services au sein d'une communauté plus large. Dans le cadre de l'élaboration de la loi sur le Grand Âge et l'Autonomie prévue pour 2021, il ressort une volonté de développer des structures intermédiaires entre les EHPADs et le domicile pour favoriser l'autonomie des personnes âgées et renforcer le lien avec les familles et les hôpitaux. Le concept développé par Marianne Développement s'inscrit ainsi pleinement dans cette ambition. À ce jour, le groupe exploite 27 résidences intergénérationnelles sur l'ensemble de la France, soit un total de plus de 2 400 logements. Par ailleurs, 10 résidences sont en cours de construction à fin 2020 représentant près de 1 000 logements.

HISTORIQUE DE FONCIÈRE ATLAND : UNE ACCÉLÉRATION DU DÉVELOPPEMENT DEPUIS 2010

(PATRIMOINE SOUS GESTION EN M. EUROS)



1.3 FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

1.3.1 Activité au cours de l'exercice écoulé

Le chiffre d'affaires consolidé (en normes comptables IFRS) au 31 décembre 2020 se répartit de la façon suivante par métier :

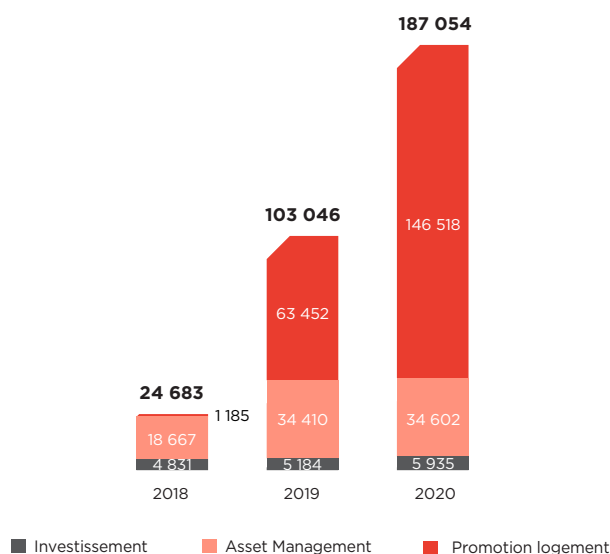
Revenus (IFRS) (en K euros)	2020	2019	Variation (en K euros)	Variation %
Asset management et gestion d'actifs	34 602	34 410	192	1 %
Investissement (revenus locatifs)	5 935	5 184	751	14 %
Construction - promotion	146 518	63 452	83 066	131 %
TOTAL ANNUEL	187 054	103 046	84 008	82 %

Le chiffre d'affaires consolidé (en normes comptables IFRS) au 31 décembre 2020 se répartit de la façon suivante par trimestre :

Revenus (IFRS) (en K euros)	2020	2019	Variation (en K euros)	Variation %
1 ^{er} trimestre	32 837	7 607	25 230	332 %
2 ^e trimestre	25 187	8 758	16 429	188 %
3 ^e trimestre	55 944	9 325	46 619	500 %
4 ^e trimestre	73 086	77 356	-4 270	-6 %
TOTAL ANNUEL	187 054	103 046	84 008	82 %

* Non applicable suite à la variation de périmètre (intégration d'Atland Résidentiel).

RÉPARTITION DU CHIFFRE D'AFFAIRES SUR 3 ANS (EN K. EUROS)



Au cours de l'année 2020, le chiffre d'affaires consolidé (en normes comptables IFRS) des activités du Groupe s'établit à 187,1 M€ versus 103,0 M€ en 2019, soit une progression annuelle de plus de 80 %. Cette forte croissance s'explique essentiellement par la variation de périmètre liée à l'acquisition du pôle promotion logement (Atland Résidentiel) en novembre 2019.

Ainsi, en vision proforma (avec l'intégration d'Atland Résidentiel rétroactivement au 1^{er} janvier 2019), le recul du chiffre d'affaires est de l'ordre de 13 % (respectivement 214,5M€ versus 187,1 M€).

Revenus locatifs et Investissement pour compte propre : chiffre d'affaires de 5 935 K€

Au cours de l'année 2020, Foncière Atland a :

- Poursuivi la commercialisation de ses bâtiments clés en main ;
- Poursuivi la construction de son actif situé à Stains-Pierrefitte (93) dans le cadre de l'aménagement du site pôle gare de Pierrefitte-Stains (Tartres Nord). Ce projet est pré-commercialisé à hauteur de 70 % et développera 25 000 m² de surface avec une véritable mixité d'usage tertiaire (bureaux, activité, commerces). Fin décembre 2019, la foncière a livré un premier bâtiment loué par Engie comprenant 2 500 m² de bureaux, 2 100 m² de laboratoires, 4 400 m² de halle d'essai industrielle et 4 100 m² d'aire d'expérimentations extérieures. Un second bâtiment loué à Total d'une superficie totale de 10 000 m², dans le cadre de l'implantation de l'*Industreet* (le campus de l'industrie du futur de Total) a été livré en décembre 2020. Un Bail en l'État Futur d'Achèvement (BEFA) a été signé par ailleurs avec *Mamie Cocotte* pour l'installation d'une espace mixte restauration classique/restaurant interentreprise.

Les revenus locatifs ont augmenté de 14,5 % par rapport au 31 décembre 2019 pour s'établir à 5,9 M€. Cette progression s'explique principalement par des variations de périmètre, dont :

- L'arbitrage le 29 décembre 2020 des commerces situés à Lille (Croix et la Madeleine) pour un montant hors droits de 900 K€, sans aucune perte de loyer au titre de l'exercice 2020 ;
- La prise à bail par Engie du premier bâtiment de l'opération de Stains-Pierrefitte (93) livrée en décembre 2019. Cette opération a généré un chiffre d'affaires en 2020 de 1 025 K€ ;
- L'effet plein de la prise à bail de l'actif construit à Saint-Quentin Fallavier (38) livré en juillet 2019, pour un chiffre d'affaires 2020 de 179 K€ (soit + 77 K€ versus 2019).

Hors variations de périmètre, les loyers restent stables avec de faibles indexations, et les conséquences financières liées à la crise sanitaire sont contenues, la Foncière n'ayant pas procédé à des abandons significatifs de loyers (se référer à la section 1.3.3 du Document d'enregistrement universel).

Pour maintenir ses rendements élevés (proches de 8 %), Foncière Atland privilégie la construction d'actifs pour compte propre avec des signatures de qualité et des baux avec des durées fermes longues. À fin 2020, Foncière Atland maîtrise près de 60 000 m² de projets tertiaires en développement qui viendront renforcer son patrimoine immobilier et ses revenus locatifs.

Asset management pour compte de tiers et gestion réglementée : chiffre d'affaires de 34 602 K€

Gestion réglementée :

Avec un chiffre d'affaires de 34,6 M€ au 31 décembre 2020, soit une légère progression de 1% par rapport à fin 2019, le pôle *asset Management* affiche une performance très honorable en 2020, démontrant la résilience de cette activité dans un contexte de collecte fragilisé par le choc sanitaire de la Covid-19 (se référer à la section 1.3.3 du Document d'enregistrement universel).

Si les honoraires d'Atland Voisin sont en baisse de 12 % pour s'établir à 24,4 M€ (versus 27,7 M€ au 31 décembre 2019) en raison du recul des honoraires de souscription (tassement de la collecte 2020), les honoraires de gestion plus récurrents progressent fortement (+ 50 % versus 2019).

En 2020, la collecte annuelle s'élève à 425,2 M€ (364,2 M€ pour Epargne Pierre, 56,5 M€ pour MyShareSCPI et 4,5 M€ pour ImmoPlacement), soit une baisse de 27 % par rapport au niveau de collecte de 2019. Cette performance est néanmoins en ligne, avec un marché baissier de la collecte SCPI en France (- 29 % à 6 Mds€), conséquence directe des mesures de confinement et du ralentissement des activités économiques.

Côté investissements, Atland Voisin a conservé un bon niveau d'investissement sur l'année avec, au 31 décembre 2020, 598,0 M€ d'acquisition pour l'ensemble des véhicules gérés, soit une progression de 22 % par rapport à 2019.

Atland Voisin a également annoncé des rendements 2020 significativement supérieurs à la moyenne attendue du marché des SCPI⁽¹⁾ de 5,36 % pour Epargne Pierre (diversifiée), 5,50 % pour Immo Placement (bureaux), 4,40 % pour Foncière Rémusat (commerces) et 5,00% pour MyShareSCPI (diversifiée). Ces rendements restent parmi les plus élevés du marché.

Par ailleurs, Atland Voisin a également été active dans la gestion de ses deux OPPCI :

- En 2020, avec le gestionnaire néerlandais de fonds PGGM via le véhicule OPPCI Dumoulin :

- Acquisition de l'immeuble situé au 51, avenue Hoche dans le 8^e arrondissement de Paris le 31 janvier 2020 ;
- Cession de l'immeuble *Welcome Inside!*, situé à Montreuil, le 31 mars 2020. L'actif avait été acquis en novembre 2016, et a bénéficié d'une restructuration lourde, achevée en juin 2019. Les travaux engagés ont permis l'entrée de deux locataires de premier plan et de sécuriser des loyers à des niveaux de rendements attractifs.

- L'OPPCI Transimmo également géré par Atland Voisin et spécialisé dans les actifs d'infrastructure de transport de la personne, a été marqué par les événements suivants en 2020 :

- Acquisition, le 21 juillet 2020, d'une parcelle complémentaire sur le site de Vulaines-sur-seine ;
- Cession, le 8 juillet 2020, du site Loches 1 (37) ;
- Cession le 29 octobre 2020, d'une bande de terrain de l'actif situé à Nîmes car la métropole de Nîmes, restructurant son réseau urbain, a souhaité agrandir son dépôt accolé au site ;
- Évolution de l'organigramme de détention du capital de l'OPPCI Transimmo par rapport à 2019. En effet, le 18 décembre 2020, Foncière Atland a cédé sa participation minoritaire (30 %) dans Transbus SAS, seule filiale détenue à 100 % par OPPCI Transimmo, à Foncière AGRE (se référer à la section 1.3.2 du Document d'enregistrement universel)

Crowdfunding immobilier :

Classée 4^{ème} plateforme de financement participatif immobilier en France en termes de collecte au cours de l'année 2020, Fundimmo réalise un excellent exercice avec une collecte de 48,9 M€ (à comparer à 33,2 M€ en 2019, soit une hausse de 47 %) avec 72 projets financés sur l'année dans un marché français du crowdfunding immobilier en forte progression à 508 M€ collectés (+ 35 % par rapport à 2019). Depuis sa création, Fundimmo a collecté au total 113,0 M€ et financé 189 projets.

(1) Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Promotion et construction : développement du pôle de promotion résidentiel avec Atland Résidentiel et Marianne Développement - chiffre d'affaires de 146 518 K€

Avec l'acquisition d'Atland Résidentiel (anciennement Atland Développement) le 15 novembre 2019, Foncière Atland a renforcé sa gamme de produits d'investissement immobilier pour les clients particuliers et les investisseurs professionnels. Cette acquisition a permis un élargissement des sources de revenus avec l'apport d'un métier complémentaire (promotion immobilière logement dans le Grand Paris) ayant un cycle différent de ses autres activités et l'optimisation du pilotage du Groupe en intégrant pleinement ses différentes activités au sein d'un même périmètre juridique.

Au cours de l'année 2020, le pôle construction a réalisé un chiffre d'affaires consolidé de 146,5 M€ à comparer à 63,5 M€ au 31 décembre 2019. Cette performance s'explique par la contribution en année pleine de l'activité de promotion logement, étant rappelé que la société Atland Résidentiel a été acquise en novembre 2019 et n'avait donc contribué que pour 1,5 mois en 2019. En vision proforma (sur 12 mois), le chiffre d'affaires d'Atland Résidentiel enregistre un recul de 15,5 % par rapport à 2019. L'activité de promotion résidentielle, dont le chiffre d'affaires est constaté à l'avancement, a été impactée à partir du deuxième trimestre 2020 par la période de confinement (arrêt partiel ou total des chantiers qui a ralenti l'avancement technique) et par le décalage des élections municipales qui a pénalisé l'obtention des autorisations administratives (se référer à la section 1.3.3 du Document d'enregistrement universel).

L'activité a néanmoins été très soutenue (notamment au cours du second semestre) avec 1 002 lots réservés (689 en quote-part Groupe) contre 1 000 au 31 décembre 2019 (750 en quote-part Groupe).

Réservations ⁽¹⁾	31/12/2020	31/12/2019	Var.
Particuliers - Accession	229	208	10 %
Particuliers - Investissement	33	62	- 47 %
Particuliers	262	270	- 3 %
Institutionnels	740	730	1 %
TOTAL EN LOTS ⁽²⁾	1 002	1 000	0 %

(*) 689 lots en quote-part Groupe pour 141 M€ HT en 2020 contre 750 lots pour 151 M€ en 2019.

Au 31 décembre 2020, 650 lots ont été actés en VEFA (533 en quote-part Groupe) contre 1 228 au 31 décembre 2019 (940 en quote-part Groupe).

Actes	31/12/2020	31/12/2019	Var.
Particuliers - Accession	216	366	- 41 %
Particuliers - Investissement	22	91	- 76 %
Particuliers	238	457	- 48 %
Institutionnels	412	771	- 47 %
TOTAL EN LOTS ⁽³⁾	650	1 228	- 47 %

(*) 533 lots en quote-part Groupe pour 119 M€ HT en 2020 contre 940 lots pour 178 M€ en 2019

Atland Résidentiel dispose d'un backlog de plus de 258,2 M€ de chiffre d'affaires hors taxes et d'un pipeline de 2 899 lots au 31 décembre 2020. Les réservations de l'année 2020 ont surtout alimenté la croissance du backlog (+ 26 % en valeur par rapport au 31 décembre 2019).

Backlog/Carnet de commandes ⁽²⁾	31/12/2020	31/12/2019	Var.
Lots	1 356	990	37 %
Valeur	258,2 M€	204,7 M€	26 %

Le pipeline représente plus de 3 années de chiffre d'affaires avec un montant de 682 M€, stable par rapport à fin 2019.

Pipeline ⁽³⁾	31/12/2020
Lots	2 899
Valeur (en M € HT)	682,0 M€

Atland Résidentiel bénéficie également d'un référencement auprès des grands aménageurs d'Île-de-France : dans le cadre du concours *Inventons la Métropole du Grand Paris 2*, Atland Résidentiel a été désignée lauréat du pôle Chelles Casterman (77) qui prévoit la construction de 586 logements et 6 600 m² de commerces et d'activités.

Atland Résidentiel s'implique également dans la politique logement des villes en proposant de l'immobilier résidentiel moyen et haut de gamme ainsi qu'une offre en logements sociaux.

Fin octobre 2020, Foncière Atland a renforcé son pôle par l'acquisition de 60 % des titres de la société Marianne Développement (anciennement Les Maisons de Marianne), l'un des pionniers et leaders de l'habitat solidaire intergénérationnel en France au travers de son concept *Les Maisons de Marianne*. La société conçoit et réalise ses opérations en partenariat avec des promoteurs et des opérateurs sociaux, et compte, à ce jour 27 résidences intergénérationnelles en exploitation sur toute la France avec plus de 2 400 logements. L'animation des résidences est assurée par sa filiale Maisons de Marianne Services. Foncière Atland entend accompagner la société qui a 10 résidences en développement représentant environ 1 000 logements.

- (1) Réservations : correspond à des promesses d'achats (nette des annulations de la période) de lots immobiliers signées par des clients et contresignées par Atland Résidentiel ou ses filiales nettes des annulations éventuelles, mesurés en volume (unités) et en valeur. Elles sont le reflet de l'activité commerciale du Groupe et leur intégration au chiffre d'affaires est conditionnée par le temps nécessaire de transformation d'une réservation en une signature d'acte notarié, fait générateur de la prise de résultat. Par ailleurs, dans les programmes de logements collectifs incluant des immeubles mixtes (appartement, locaux d'activité, commerce, bureaux), toutes les surfaces sont converties en équivalent logements. Dans les opérations hôtelières, le nombre d'unités équivaut au nombre de chambres.
- (2) Carnet de commandes ou Backlog : recouvre, pour les ventes en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA), (i) les lots réservés pour lesquels l'acte de vente notarié n'a pas encore été signé et (ii) les logements réservés non livrés pour lesquels l'acte de vente notarié a été signé, à hauteur de la partie non encore prise en chiffre d'affaires.
- (3) Pipeline : représente l'ensemble des terrains pour lesquels un engagement (promesse de vente, LOI, accord d'exclusivité...) a été signé sur validation d'un comité d'engagement. Ce portefeuille est mesuré en nombre de logements potentiels non encore réservés et est estimé en volume de chiffre d'affaires prévisionnel hors taxes.

1.3.2 Faits marquants de l'exercice

› Renforcement du pôle de promotion avec l'acquisition de 60 % des titres de Marianne Développement (ex. Les Maisons de Marianne) en 2020

Dans un environnement où l'entraide et le bien vivre ensemble sont des enjeux essentiels pour la cohésion sociale, Foncière Atland a fait le choix de s'engager en faveur de l'accession et des logements locatifs sociaux pour chaque étape de la vie. C'est à ce titre que le Groupe s'est doté d'un nouveau relais de croissance et de développement par l'acquisition, le 21 octobre 2020, de 60 % du capital de Marianne Développement.

Fondé en 2000, Marianne Développement (anciennement dénommée Les Maisons de Marianne) est un groupe spécialisé dans le développement de logements intergénérationnels à destination des bailleurs sociaux. Fort d'une présence dans plus de 12 départements, le groupe prône une importante mixité culturelle, sociale et générationnelle grâce à son offre de logements adaptés et fonctionnels, et de services à la demande.

La société propose des logements, agrées logements sociaux, adaptés aux populations sénior et à mobilité réduite. Au cœur de chaque résidence, un espace partagé et animé par une coordinatrice salariée permet de favoriser les échanges entre les résidents. Le vivre ensemble est également encouragé au moyen d'animations bénévoles, à destination des séniors ou de l'ensemble des locataires.

Marianne Développement propose également, via le concept *Les Villages de Marianne*, de nouveaux locaux et espaces adaptés au contexte local comme des logements conventionnels, bureaux, écoles, afin de permettre un échange de services au sein d'une communauté plus large.

Dans le cadre de l'élaboration de la loi sur le Grand Âge et l'Autonomie prévue pour début 2021, il ressort une volonté de développer des structures intermédiaires entre les EHPADs et le domicile pour favoriser l'autonomie des personnes âgées et renforcer le lien avec les familles et les hôpitaux. Le concept développé par Marianne Développement s'inscrit ainsi pleinement dans cette ambition.

À ce jour, le groupe exploite 27 résidences intergénérationnelles sur l'ensemble de la France, soit un total de plus de 2 400 logements. Par ailleurs, 10 résidences sont en cours de construction à fin 2020 représentant près de 1 000 logements.

Cette acquisition a donné lieu à la constatation d'un goodwill de 15,6 M€ dans les comptes consolidés IFRS au 31 décembre 2020, calculé sur la base d'une projection d'acquisition du solde des titres (40 %) à horizon 2025 et conformément à la norme IFRS 3.

› Cession de la participation minoritaire dans Transbus en 2020

Foncière Atland et AG Real Estate ont constitué en 2016 un OPPCI RFA (Transimmo) avec effet de levier géré par la société Atland Voisin et dédié à l'activité et à l'infrastructure de transport de personnes. Les actifs, principalement des dépôts de bus, sont loués à Keolis et Veolia-Transdev dans le cadre de baux long terme.

L'OPPCI Transimmo ne détient aucun actif immobilier directement. L'intégralité des biens immobiliers est détenue par Transbus SAS (et ses filiales), seule et unique participation de l'OPPCI Transimmo au 31 décembre 2020. La société Transbus SAS, filiale détenue initialement à 70 % par Transimmo et à 30 % par Foncière Atland, détient directement ou indirectement 49 actifs immobiliers pour une valeur d'expertise hors droits de 133,9 M€ au 31 décembre 2020.

Le 18 décembre 2020, Foncière Atland a cédé la totalité de sa participation au capital de Transbus SAS au profit de Foncière AG Real Estate.

En parallèle, Foncière Atland a également cédé début 2021 sa participation de 30% dans les sociétés Optiland (sociétés de droit belge) à Foncière AG Real Estate. Ces sociétés détiennent des sites de même nature (infrastructure de transport de personnes) en Belgique.

› Secteur SIIC - Investissement et revenus locatifs : renforcement des revenus locatifs grâce à la construction pour compte propre

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

Ainsi, dans le cadre de l'opération de Pierrefitte-Stains, pour laquelle la foncière a été lauréate de l'appel à projets *Inventons la Métropole du Grand Paris* pour l'aménagement du site pôle gare, trois baux de longue durée ont été signés avec les sociétés Engie, Total et Mamie Cocotte représentant une pré-commercialisation de plus de 70% du parc. En décembre 2019, un premier bâtiment a été livré à Engie. En décembre 2020, un second bâtiment a été livré à Total qui y a installé *l'Industreet*, un campus des métiers de l'industrie de demain.

Foncière Atland a ainsi achevé près de 30 000 m² de bâtiments tertiaires pour compte propre et a près de 60 000 m² de projets tertiaires en développement sur les prochaines années qui viendront renforcer les actifs immobiliers et les revenus locatifs de la foncière à horizon 2022.

› Dépassement du seuil de 2 milliards € d'actifs sous gestion avec plus d'un an d'avance

- Le portefeuille géré par le Groupe se décompose en un patrimoine locatif propre, un portefeuille d'actifs en co-investissement et un portefeuille sous gestion constitué avec des investisseurs tiers ou dans le cadre de la gestion réglementée de la société Atland Voisin (SCPI et OPPCI) ;
- Au 31 décembre 2020, le portefeuille d'actifs sous gestion s'élève à 2,4 milliards d'euros, soit une hausse de 33% par rapport à fin 2019 pour un total de 607 sites et plus d'un million de m² de surfaces bâties ;
- La valeur de marché du patrimoine locatif propre de Foncière Atland s'élève à 135,6 millions d'euros hors droits pour un rendement net de 8,4% et environ 2 259 millions d'euros hors droits pour le portefeuille sous gestion (y compris la gestion réglementée et les co-investissements), soit un total de 2,4 milliards d'euros ;
- Le taux d'occupation du patrimoine immobilier en propre de Foncière Atland reste élevé à 94,7 % et le Groupe gère près de 137 M€ de revenus locatifs (dont 7,2 M€ en propre) en base annuelle pour 2020 sur l'ensemble du portefeuille sous gestion.

› Mise en place d'un prêt garanti par l'Etat (PGE) de 16 M€ en juillet 2020

Foncière Atland, via sa filiale Atland Group, a obtenu et mis en place un Prêt Garanti par l'État de 16 M€ auprès des Caisses d'Épargne Île-de-France, LCL, La Banque Postale, Arkea, CIC, et BNP Paribas permettant d'améliorer les liquidités du Groupe dans un contexte d'incertitude de l'effet de la crise sanitaire sur les activités du Groupe.

› Division de la valeur nominale de l'action Foncière Atland

La valeur nominale de l'action Foncière Atland a été divisée par cinq (5), passant ainsi de cinquante-cinq (55) euros à onze (11) euros. Cette division a pris effet depuis l'ouverture du marché le 28 octobre 2020. En conséquence, le nombre d'actions, en circulation sur Euronext Paris et composant le capital social de

Foncière Atland, a automatiquement été porté de 892 015 à 4 460 075. Les nouvelles actions émises bénéficient du maintien des mêmes droits que les actions anciennes. Le droit de vote double attaché aux actions a été attribué aux actions nouvelles émises en échange des actions actuelles auxquelles était attaché un droit de vote double.

1.3.3 Impact de la crise sanitaire de la Covid-19 sur l'activité du Groupe

› Contexte

L'année 2020 a été marquée par la crise sanitaire liée à l'épidémie de la Covid-19, inédite par son ampleur et ses impacts sur l'ensemble des activités du groupe. Les secteurs de l'immobilier et du bâtiment ont connu d'importantes perturbations et les mesures de confinement décidées par le gouvernement ont impacté les activités du groupe.

Au regard de la situation engendrée par la propagation du coronavirus 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 :

- l'activation du plan de continuité des activités, notamment en privilégiant le travail à distance, grâce aux systèmes d'information et outils technologiques qui offrent à la fois disponibilité et sécurité ;
- la 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 ;
- le report de tous les événements et conférences ;
- la 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, 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 ;
- À fin 2020, le Groupe disposait d'une trésorerie positive consolidée de 124 M€ (vision comptable, incluant les filiales consolidées par intégration globale), dont près de 70 M€ immédiatement mobilisables ;
- La dette bancaire et obligataire est couverte du risque de taux à 76 % à fin 2020, sans échéance significative dans les 12 prochains mois.

Par l'acquisition de Marianne Développement en octobre 2020, Foncière Atland a encore diversifié ses sources de revenus et renforcé son positionnement d'acteur global de l'immobilier.

› Investissements et revenus locatifs SIIC - Foncière Atland

Concernant l'activité de foncière, les conséquences financières sont relativement contenues, la foncière n'ayant pas procédé à des abandons significatifs de loyers (environ 0,1 M€ de franchises de loyers en contrepartie de la signature de nouveaux baux).

Dans le cadre de son activité de construction clés en main, la crise sanitaire a mis à l'arrêt les chantiers en cours, en particulier celui de Pierrefitte-Stains (93), ayant un impact sur le calendrier de livraison. Autre conséquence de la crise sanitaire, le marché locatif en Île-de-France a connu, en 2020, une très forte baisse d'activité, inférieure de 45 % à celle de 2019. Malgré ce contexte et après avoir livré en décembre 2019 un premier bâtiment à Engie (Lab Crigen), un second bâtiment a été livré fin décembre 2020 à Total, qui y a installé l'*Industreet*, un campus des métiers de l'industrie de demain. De plus, un Bail en l'État Futur d'Achèvement (BEFA) a été signé avec l'enseigne *Mamie Cocotte* pour un bâtiment destiné au RIE sur le site.

Les revenus locatifs perçus en 2020 ont ainsi augmenté de 14 % par rapport à 2019, à 5,9 M€.

L'évaluation au 31 décembre 2020 du patrimoine de la société à dire d'expert augmente de 5,9 % à périmètre constant par rapport à celle du 31 décembre 2019. Cette bonne performance dissimule des réalités différentes selon la catégorie d'actifs : les quelques actifs de commerce ont eu tendance à enregistrer des pertes de valeur (- 3,5 %) alors que les autres classes d'actifs ont plutôt connu une stabilité ou une croissance des valeurs. Compte tenu de la faible exposition du patrimoine propre de la foncière aux actifs de commerce, l'impact de la crise sanitaire sur l'évaluation du patrimoine est peu significatif.

Au 31 décembre 2020, le taux d'occupation physique du patrimoine propre atteint 94,7 %. Ce taux atteste d'une faible vacance du patrimoine en exploitation.

› Asset Management et gestion de fonds

- Gestion de fonds

Comme la plupart des acteurs économiques, les fonds immobiliers ont connu une année 2020 inédite par la complexité des enjeux auxquels ils ont dû faire face. Dans l'intérêt des porteurs de parts de nos SCPI, Atland Voisin a su se mobiliser et a étudié avec chacun des locataires la situation et les éventuelles mesures d'accompagnement à mettre en place face aux conséquences de la crise de la Covid-19, notamment sur les commerces. Des fondamentaux solides ont permis de tenir les promesses de performance, et de confirmer l'attractivité de nos véhicules parmi l'univers des produits d'épargne.

La collecte d'Atland Voisin se maintient à un niveau largement suffisant pour écarter tout risque de liquidité

Selon l'Association Française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM), les SCPI du marché ont collecté 6,03 milliards € en 2020, un volume en repli de 29 % par rapport à l'année 2019, mais qui constitue néanmoins la troisième plus forte collecte de l'histoire des SCPI. Le bilan annuel a bénéficié d'un très bon premier trimestre (2,56 milliards €), avec un rebond de collecte au cours du dernier trimestre (1,56 milliards €, + 54 % par rapport au troisième trimestre). En ligne avec un marché baissier de la collecte SCPI, la collecte annuelle de Atland Voisin et MyShare Company s'élève à 425,2 M€ (y compris MyShareSCPI), soit une baisse de 27 % par rapport au niveau de collecte de 2019 (581,4 M€ sur l'ensemble des SCPI au 31 décembre 2019). Malgré ce recul, cette collecte

représente 7,0 % de part de marché et place Atland Voisin et MyShareCompany en 6^e position du classement des collectes SCPI en France parmi une centaine de véhicules (Source : IEIF). Depuis le 1^{er} janvier 2020, aucun signe de revente massive des parts ne s'est manifesté dans les véhicules gérés par Atland Voisin. Les demandes de retrait représentent 1,3 % de la collecte sur l'année, démontrant la confiance des associés et leur bonne compréhension du caractère long terme de l'investissement en SCPI. En outre, les équipes de gestion et de relation clients ont renforcé leur présence et leur communication auprès des distributeurs et des associés des différents véhicules. Ainsi, les craintes nées de la crise de la Covid-19 au sujet de la collecte des SCPI et de la liquidité ont été levées et les véhicules gérés ont conservé la confiance de leurs épargnants.

À titre d'exemple, Epargne Pierre affiche une collecte brute de 366,4 millions d'euros en 2020, soit une baisse de 24 % par rapport au niveau de collecte de 2019 du fait du climat d'incertitude lié à la crise sanitaire. Néanmoins, ce niveau de collecte se situe 7 % au-dessus des niveaux de 2018, et représente 6% de part de marché de la collecte en France en 2020. Epargne Pierre se place ainsi en 4^e position du classement des collectes des SCPI en France, et 1^{ère} dans sa catégorie avec environ ¼ de la collecte des SCPI diversifiées.

Une adéquation collecte-investissement satisfaisante au service de la performance servie

Au cours de 2020, Atland Voisin a mené à bien son plan d'investissements. Les acquisitions ont représenté un montant total de 598,0 M€ pour l'ensemble des véhicules gérés, soit une progression de + 22 % en comparaison avec 2019. Le rendement immobilier est parfaitement en ligne avec la stratégie et l'objectif de performance de chaque véhicule.

Des défaillances ou congés à la marge

Concernant le patrimoine existant, le taux de recouvrement de 2020 est relativement élevé à 96,4 % en moyenne grâce à un suivi assidu des demandes locatives. Les locataires de bureaux et de locaux d'activité ont globalement maintenu le paiement de leurs loyers. Pour certains d'entre eux, des modalités de paiement adaptées ont été accordées afin de les accompagner au mieux pendant les périodes de réduction d'activité. Pour les commerces en revanche, la situation est plus délicate : les confinements des mois de mars-avril et de novembre ayant durement touché les locataires. Des annulations de loyers ont été octroyées pour certains d'entre eux, le plus souvent en contrepartie d'allongement de la durée ferme du bail ou d'indemnités financières en cas de départ. À fin décembre 2020, ces mesures ont néanmoins un impact limité sur le résultat des SCPI gérées.

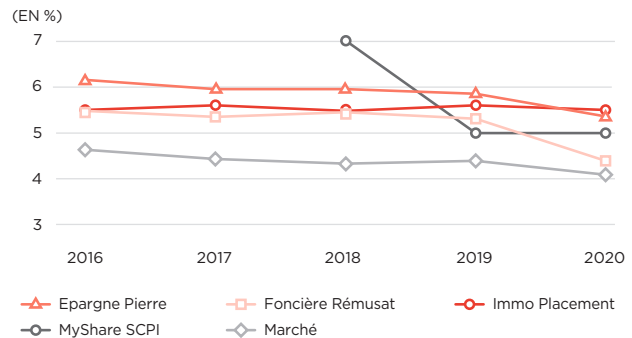
Au 31 décembre 2020, 3,7 % du loyer annuel de la SCPI Epargne Pierre a été concédé (soit 2,5 M€) afin de permettre aux locataires de pérenniser leur activité tout en préservant les intérêts des associés à long-terme. Par précaution, la situation avait amené l'équipe de gestion à réduire l'acompte trimestriel du T2 2020. Mais le taux de recouvrement des loyers facturés au 2^e trimestre, après application des annulations ou reports, reste élevé à 95 %, un niveau au moins maintenu les trimestres suivants. Les taux d'occupation financiers restent par ailleurs élevés, et certaines signatures de baux prenant effet début 2021 laissent augurer d'une stabilité pour l'année à venir.

Conséquences de la crise sanitaire, une hausse des résiliations de baux et de réduction de surfaces par les entreprises étaient attendues. Au 31 décembre 2020, ce mouvement est à ce jour bien moins important qu'attendu : les annulations de loyers liées à la crise de la Covid-19 représentent seulement 2,9 % du loyer annuel.

Une adéquation collecte-investissement satisfaisante au service de la performance servie

La stratégie de gestion mise en place par Atland Voisin depuis plus de 50 ans a démontré, pendant la crise sanitaire, son bien-fondé. Epargne Pierre et ImmoPlacement arrivent à maintenir leur performance à des niveaux significativement supérieurs aux autres SCPI. Le taux de rendement annuel de ces deux SCPI est légèrement inférieur à 2019 pour Epargne Pierre (- 9 %) et stable pour Immo Placement.

ÉVOLUTION DU TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ



Source : Atland Voisin et MyShareCompany

L'objectif est donc atteint : malgré le contexte économique fortement perturbé par l'épidémie de la Covid-19, les SCPI d'Atland Voisin génèrent des revenus relativement stables et affichent des taux de distribution sur valeur de marché satisfaisants en 2020, nettement supérieurs à la moyenne de marché et en ligne avec les attentes des épargnants.

Valorisation : le prix des parts favorable à la protection du capital investi

Les évaluations immobilières à fin 2020 font ressortir des valeurs à dire d'expert globalement stables. Les valeurs de reconstitution du patrimoine de toutes les SCPI sont, au 31 décembre 2020, inférieures au prix de souscription.

Le rapport prix de souscription/valeur de reconstitution s'établissant à moins de 1, les valorisations post-covid continuent d'offrir une protection aux souscripteurs, avec des marges allant jusqu'à 10 %, contre le risque de baisse des valeurs d'expertises.

	Epargne Pierre (Diversifiée, Métropoles)	Foncière Rémusat (Commerce, France)	Immo Placement (Bureau, France)	MyShare SCPI (Diversifiée, France)
Valeur de reconstitution / part	220,09 €	1 089,40 €	963,25 €	192,32 €
Prix de la part 31/12/2020	205,00 €	1 036,00 €	875,00 €	180,00 €
Marge	7,5 %	5,2 %	10,1 %	6,8 %

Ainsi, l'adéquation collecte-investissement, la mutualisation et la diversification du patrimoine, la qualité des échanges avec les locataires et la transparence des informations vis-à-vis des épargnants sont autant de facteurs qui ont permis à Atland Voisin de contenir les impacts d'un choc sanitaire et économique important.

- Financement participatif immobilier

2020 a confirmé les fondamentaux du secteur du financement participatif immobilier, malgré un contexte inédit lié à la crise sanitaire. À fin 2020, la collecte globale du secteur s'élève à 508 millions d'euros, en progression de 35 % par rapport à 2019, avec

un ticket moyen en forte hausse (857 K€ collectés par projet, soit + 24 % versus 2019). En ligne avec un secteur en pleine expansion, Fundimmo réalise un excellent exercice à son tour, avec le financement de 72 projets et une collecte de 48,9 M€, en hausse de 47 %.

Bien que la crise sanitaire n'ait pas eu d'impact financier direct sur la plateforme Fundimmo, ses effets se sont manifestés sur les différentes parties prenantes :

- L'allongement attendu de certains chantiers (promotion immobilière), couplé à la réduction de l'offre bancaire, a entraîné une hausse significative du besoin en fonds propres des promoteurs, et par conséquent, une forte demande pour le mode de financement participatif. En 2020, 219 demandes de financement fermes ont été enregistrées par Fundimmo pour un total de 102 M€, en hausse de 40 % par rapport à 2019,
- En raison du climat d'incertitude économique et de la frilosité générale des épargnants, les capacités de collecte auprès des particuliers ont été fortement impactées, un effet exprimé par le ralentissement des temps de collecte lors du premier et du deuxième confinement en France : les temps de collecte ont été multipliés par 5 à 10 fois.

Dans ce contexte, le renforcement de la sélection des projets par Fundimmo a été impératif. Un processus rigoureux de sélection a permis de proposer les meilleures opportunités d'investissement sur la plateforme afin de limiter le risque de contrepartie et d'optimiser le couple rendement/risque pour les investisseurs. Un avis du comité de Fundimmo, composé de promoteurs, investisseurs et banquiers de l'immobilier, joue par ailleurs un rôle prépondérant dans l'identification des risques et l'évaluation des opérations en aval d'une analyse approfondie par l'équipe Opérations.

Les projets sélectionnés sont mis en ligne avec un maximum d'informations afin d'offrir une vision complète, pertinente, actuelle et fiable de chaque projet.

Ainsi au 31 décembre 2020, Fundimmo affiche un taux de défaut de 0 %. Par ailleurs, seulement 2 projets ont eu un retard de paiement supérieur à 6 mois sur 189 financés au total, soit un taux de retard de 0,5 % contre 7,69 % pour l'ensemble du marché en 2020.

► Promotion - Construction

■ Atland Résidentiel

Les secteurs de l'immobilier et du bâtiment ont connu d'importantes perturbations du fait de la crise sanitaire liée à la Covid-19, inédite par son ampleur et ses effets.

Alors que le début d'année 2020 était marqué par une dynamique commerciale en ligne avec celle de l'année précédente, Atland Résidentiel a constaté un ralentissement de son activité étroitement lié à la crise sanitaire. La société a mis en place des mesures de précaution pour protéger la santé de ses collaborateurs. Des plans de continuité d'activité ont été déployés et l'engagement des équipes est total.

Du fait des mesures de confinement mises en place par le gouvernement pour protéger la population contre l'épidémie de la Covid-19, le secteur a été brutalement impacté. Atland Résidentiel a progressivement arrêté les chantiers afin de prendre la mesure et le temps de s'adapter au contexte sanitaire, et de permettre la mise en œuvre des gestes barrières. En seulement quelques jours, 80 % des chantiers ont été stoppés entre mars et mai 2020, avec un retour progressif à la normale dès la mi-mai 2020. La commercialisation des logements a également subi un arrêt marqué.

L'obtention des autorisations administratives s'est également ralentie, avec seulement 380 000 permis de construire délivrés en

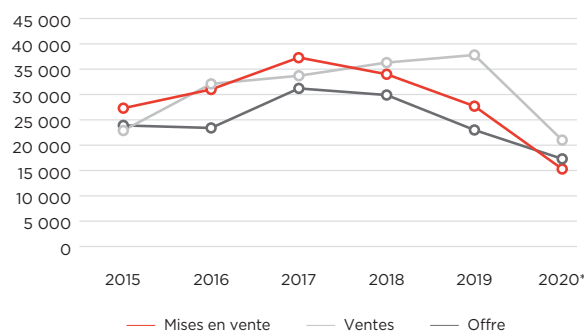
2020 en France, en baisse de 15 % par rapport à 2019. En cause notamment, les élections municipales avant lesquelles les mairies ralentissent traditionnellement la cadence en matière de construction. Mais la durée exceptionnelle entre les deux tours a accentué ce phénomène, le second tour ayant été reporté à juin 2020.

Autres conséquences des confinements, les bulles de vente ont dû être fermées provoquant un fort recul des réservations notamment au T2 2020. Néanmoins, pour pallier à la fermeture des espaces de vente, la Direction Commerciale a mis en place At'Store, une bulle de vente digitale permettant de recevoir les clients virtuellement. Il s'agit d'une interface proposant des visioconférences et des fonctionnalités interactives pour découvrir les programmes, leurs situations géographiques, les plans de vente et les brochures. L'outil permet de réserver en ligne grâce à la signature électronique. At'Store a été expérimentée à Rueil-Malmaison avec succès et a été déployée à l'occasion du lancement commercial de l'opération Sartrouville (78). Six réservations ont été réalisées dès le premier week-end de lancement, dont deux ventes 100 % digitales. L'objectif est de poursuivre le développement de cet outil au delà du contexte particulier de la crise sanitaire.

Pour ce qui est des actes, les signatures notariales ont été grandement ralenties en l'absence de possibilité de déplacement et d'une diffusion limitée de la signature électronique. Seulement 15 300 logements, tous types d'habitats confondus, ont été mis en vente sur l'ensemble de l'année 2020, en chute de 45 % sur un an (soit 12 400 logements de moins). Après une année 2019 historique, le nombre de réservations nettes de logements neufs a fortement baissé sur l'année 2020 : 21 000 lots au total écoulés, enregistrant une chute de 44 % en un an (soit 16 800 lots de moins).

ÉVOLUTION DU MARCHÉ DU NEUF EN ÎLE-DE-FRANCE

(HORS VENTES EN BLOC)



Source : Données 2020 provisoires, CAPEM, janvier 2021

Malgré cela, l'activité d'Atland Résidentiel est restée très soutenue, en particulier au cours du second semestre. Sur l'année, les réservations de logements sont stables en comparaison avec 2019, avec 1 002 lots réservés en 2020 (versus 1 000 lots en 2019).

Avec un carnet de commandes de plus de 258 millions d'euros et un pipeline potentiel de plus de 682 M€ de chiffre d'affaires hors taxes en promotion, le groupe dispose d'une bonne visibilité à moyen terme. Par ailleurs, les fondamentaux de la classe d'actif résidentiel permettent de mitiger les risques à long terme. Le logement constitue un besoin fondamental de la population. Et alors que la crise sanitaire a accentué le déficit d'offre de logements en France, plus particulièrement dans les grandes agglomérations, Atland Résidentiel entend poursuivre activement son développement sur les axes stratégiques identifiés avant la crise sanitaire, avec un focus sur l'Île-de-France.

1.3.4 Évènements post-clôture

Dans le prolongement de la cession par Foncière Atland de sa participation minoritaire dans Transbus (se référer à la section 1.3.2 du Document d'enregistrement universel), Foncière Atland a réitéré la vente de la totalité de sa participation dans les filiales belges Optiland le 1^{er} février 2021. Le 21 janvier 2021, Foncière Atland a cédé l'actif immobilier situé à Cébazat (63) pour un montant hors droit de 1,7 M€ dégageant une plus-value 0,5 M€ conformément à la promesse signée le 22 décembre 2020.

Point sur les perspectives 2021

Dans son scénario central, la Banque de France table sur une progression de PIB de 5 % en 2021, puis 5 % à nouveau en 2022, le niveau de PIB de 2019 n'étant retrouvé qu'en cours de 2022. L'activité économique resterait pénalisée par une consommation des

ménages encore contrainte par les mesures sanitaires, et le déploiement généralisé de vaccins ne serait effectif que vers fin 2021.

Néanmoins, les projections de la Banque de France sont étroitement liées à l'évolution de la situation sanitaire. Selon que celle-ci s'améliore nettement dès 2021 ou que le virus circule encore avec un haut niveau de virulence dans le monde et en France en 2021 et 2022, les impacts seraient très différents sur la reprise économique. Mais le risque d'un maintien durable des restrictions pesant sur l'activité économique demeure important.

Il convient donc de rester très prudent sur les perspectives pour 2021 tant cette crise est inédite et ses effets sur l'économie sont imprévisibles.

1.4 STRATÉGIES DE DÉVELOPPEMENT ET REVUE DE L'ACTIVITÉ

1.4.1 Activité foncière : revenus locatifs, investissement pour compte propre et club-deal

Foncière Atland est une foncière SIIC à vocation patrimoniale, qui investit dans des opérations tertiaires (activité, bureaux, commerces), initialement dans des opérations de sale and lease-back mais également dans des opérations à caractère plus opportuniste. Elle peut être amenée à arbitrer certains actifs de son portefeuille.

La structuration de ses acquisitions immobilières peut se faire pour compte propre ou dans le cadre d'opérations en co-investissement dans lesquelles Foncière Atland détient une participation et assure l'asset et le *property management* au travers de sa filiale Foncière Atland REIM. Il est précisé que les actifs immobiliers détenus en propre et en co-investissement (hors gestion de fonds et promotion immobilière) font l'objet d'évaluation par des experts indépendants au 30 juin et au 31 décembre de chaque année.

La juste valeur des actifs immobiliers détenus par le Groupe s'établit à 135,6 millions d'euros (soit + 35 % par rapport à fin décembre 2019), le chiffre d'affaires associé à cette activité (loyers) s'élève à 5,9 millions d'euros au 31 décembre 2020 (contre 5,2 millions d'euros de chiffre d'affaires au 31 décembre 2019).

› Investissements pour compte propre

Foncière Atland a lancé son activité de foncière en 2007 en initiant les premières externalisations d'actifs immobiliers (sale and lease back) et en signant des partenariats d'envergure, notamment avec Veolia, Transdev et Keolis dès 2008. Ces premières acquisitions lui ont permis de signer des baux longue durée (9 à 12 ans fermes) tout en appréhendant des rendements élevés et se sont poursuivies jusque 2017 avec notamment l'acquisition de 35 sites Speedy en 2014 et 7 sites Freinage Poids Lourds Services (filiale d'AutoDistribution) en 2016.

Au 31 décembre 2020, la valeur d'expertise HD des actifs de ce type s'élève à près de 51 millions d'euros.

› Construction tertiaire pour compte propre

Compte tenu de la contraction des taux de capitalisation sur le marché immobilier, le Groupe a également développé depuis 2012 une activité de construction de bâtiments d'activités pour compte propre en accompagnant les entreprises recherchant des locaux en location adaptés à leurs activités et usages. Ceci permet de conserver les actifs à prix de revient avec un fort potentiel de création de valeur et de générer des rendements locatifs élevés.

Cette activité s'est développée autour des marques Urban Valley et My Valley, avec notamment la réalisation d'opérations à Cormeilles-en-Parisis (95), Stains (93) et Provins (77), toutes portées par Foncière Atland ou par des filiales SIIC à 100 % dédiées.

Foncière Atland est actuellement positionnée sur plusieurs opérations situées en région parisienne notamment celle de l'aménagement du site de la gare de Pierrefitte-Stains (93) dans le cadre de l'appel à projet du concours « Inventons la métropole du Grand Paris » remporté par la Société à la fin de l'année 2017. Le permis de construire a été obtenu en octobre 2018 et l'achat du terrain et le début de la construction du parc d'activité tertiaire de 25 000 m² ont eu lieu au premier trimestre 2019. En décembre 2019, un premier bâtiment a été livré à Engie. En décembre 2020, un second bâtiment a été livré à Total qui y a installé l'Industreet, un campus des métiers de l'industrie de demain.

Foncière Atland a ainsi achevé près de 30 000 m² de bâtiments tertiaires pour compte propre et a près de 60 000 m² de projets tertiaires en développement sur les prochaines années qui viendront renforcer les actifs immobiliers et les revenus locatifs de la foncière.

Au 31 décembre 2020, la valeur d'expertise HD des actifs construits, livrés et conservés s'élève à près de 85 millions d'euros.

Foncière Atland entend privilégier la construction pour compte propre qui permet d'offrir des rendements plus attractifs que des acquisitions sur le marché.

1.4.2 Asset Management et gestion réglementée

Le Groupe a également développé un métier d'asset manager, d'abord dans le cadre de partenariats avec des investisseurs institutionnels, puis par l'acquisition de la société Atland Voisin en 2015 complétant ainsi son offre de produits collectifs immobiliers avec la gestion réglementée de SCPI ou d'OPPCI, renforcée en juillet 2019 avec l'acquisition de la plateforme de financement participatif immobilier Fundimmo.

L'activité d'asset management est depuis 2015 en forte croissance avec un chiffre d'affaires 2020 de 34,6 millions d'euros, stable par rapport à 2019 (malgré l'impact important de la crise sanitaire sur l'activité, se référer au paragraphe 1.3.3 du Document d'enregistrement universel).

Gestion réglementée - SCPI

Le rachat de la société Atland Voisin en 2015 a permis au Groupe de mettre un pied sur le marché de la gestion réglementée et des SCPI en France. Fin 2020, les SCPI gérées par les sociétés Atland Voisin et MyShareCompany comptaient 548 actifs pour une valeur hors droit de 1 812,6 millions d'euros, soit + 47 % versus 2019 :

- › une SCPI à capital fixe, ImmoPlacement qui investit principalement en Bureaux, locaux commerciaux et locaux d'activité sur l'ensemble du territoire français. ImmoPlacement compte 205 actifs pour 266,7 millions d'euros sous gestion. En 2020, le taux de distribution s'élève à 5,50 % (versus 5,51 % en 2019) ;
- › une SCPI à capital fixe, Foncière Rémusat qui investit principalement sur des actifs à usage de commerces en France. Foncière Rémusat compte 48 actifs pour 54,4 millions d'euros sous gestion. En 2020, le taux de distribution s'élève à 4,40 % (versus 5,31 % en 2019) ;
- › une SCPI à capital variable, Épargne Pierre avec un patrimoine diversifié (Bureaux, Commerces, Activités.) réparti entre l'Île de France et les métropoles régionales avec possibilité d'investir en zone euro. Épargne Pierre compte 220 actifs pour 1 348,2 millions d'euros sous gestion. En 2020, le taux de distribution s'élève à 5,36 % (versus 5,85 % en 2019) ;
- › Une SCPI à capital variable, MyShareSCPI présentant un positionnement paneuropéen, dont la gestion est assurée par MyShareCompany, filiale à 50 % Atland Voisin et 50 % Atland Drouot Estate pour un total de 159,4 millions d'euros d'actifs sous gestion au 31 décembre 2020. En 2020, le taux de distribution s'élève à 5,00% (versus 5,00 % en 2019).

Toutes les SCPI gérées par Atland Voisin figurent depuis 4 ans dans le top 20 des plus fortes distributions. Par ailleurs, les SCPI gérées démontrent une résilience remarquable en période de pandémie avec des rendements qui s'établissent autour de 5 % alors que le rendement moyen des SCPI pour l'année 2020 se situe autour de 4,18 %.

Par ailleurs, le repositionnement de sa gamme de produits ainsi que le renforcement des équipes a permis à la société Atland Voisin de rentrer depuis 2018 parmi le top 10 des plus fortes collectes de SCPI sur le marché français.

Au 31 décembre 2020, la collecte brute d'Atland Voisin et MyShareCompany s'élève à 425,2 millions d'euros (dont 56,5 M€ pour MyShareCompany) contre 581,4 millions d'euros au 31 décembre 2019, soit une baisse de 27 % (pour le compte de plus de 29 000 associés et 500 conventions de CGP actives). En raison de la crise sanitaire liée à l'épidémie de la Covid-19 et ses conséquences économiques, cette baisse de la collecte pénalise modérément Atland Voisin qui réussit à conserver ses parts de marché et occupe ainsi la 6^{ème} place dans le classement de la collecte nette SCPI des sociétés de gestion sur l'année 2020 (source IEIF).

Atland Voisin entend poursuivre son développement en privilégiant les actifs à fort rendement afin de maintenir des

niveaux de distribution attractifs pour les investisseurs dans ses deux SCPI phare, Épargne Pierre et ImmoPlacement.

Gestion réglementée - OPPCI

En 2016 et 2017, Foncière Atland a constitué deux OPPCI professionnels, l'un dédié aux actifs du secteur du transport de la personne, avec l'institutionnel belge AG Real Estate, et l'autre dédié à la valorisation d'actifs de bureau en Île-de-France avec le fonds de pension néerlandais PGGM.

› OPPCI Transimmo - Investissement dans des actifs dans le secteur du transport

Foncière Atland et AG Real Estate ont constitué en 2016 un OPPCI RFA (Transimmo) avec effet de levier géré par la société Atland Voisin et dédié à l'activité et à l'infrastructure de transport de personnes. Les actifs, principalement des dépôts de bus, sont loués à Keolis et Veolia-Transdev dans le cadre de baux long terme.

En décembre 2020, la participation de 30 % de Foncière Atland a été cédée au profit de Foncière AGRE. Foncière Atland REIM, filiale à 100 % de Foncière Atland, continuera d'assurer l'ensemble des missions d'asset et de property management pour une durée de 3 ans renouvelables.

Au 31 décembre 2020, la valeur du patrimoine de Transimmo s'élève à 133,9 millions d'euros et est constitué de 49 sites en France.

› OPPCI Dumoulin - Investissement dans des bureaux en Île-de-France à valoriser

En 2016, Foncière Atland a créé avec le fonds de pension néerlandais PGGM un OPPCI dont les actifs cibles sont des immeubles de bureaux à Paris intra-muros ou en proche banlieue parisienne. L'OPPCI déploie, sur les actifs sourcés, une stratégie value-add permettant une création de valeur issue des travaux réalisés et/ou de l'amélioration de l'état locatif de l'immeuble.

Au 31 décembre 2020, six actifs sont détenus par l'OPPCI, dont quatre à Paris, un à Gennevilliers (92), et un à Levallois-Perret (92), pour une valeur totale hors droits de 301,4 millions d'euros.

Financement participatif

Le Groupe a acquis la plateforme de financement participatif Fundimmo en juillet 2019. Cette acquisition permet de diversifier l'offre de produit d'investissement en complément de celles offertes par la société Atland Voisin et intervient dans un contexte réglementaire très favorable confirmé récemment par la loi n° 2019-486 en date du 22 mai 2019, dite loi Pacte.

Avec 10 % de parts de marché en 2020 et plus de 113 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 2020 de 48,9 millions d'euros, soit une hausse de 47 % par rapport à décembre 2019. Au 31 décembre 2020, le chiffre d'affaires réalisé par la société s'établit à 2,4 M€ (+ 52 % par rapport au 31 décembre 2019).

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

Par ailleurs, le statut de Prestataire en Services d'investissement de Fundimmo auprès de l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution (ACPR) a été obtenu début 2021. Ce statut s'inscrit dans la volonté de Fundimmo de démocratiser l'investissement en financement participatif auprès des épargnants par le développement de nouveaux produits de placement, et de permettre aux porteurs de projets de financer leur développement directement auprès du grand public. En effet, il apporte une

crédibilité supplémentaire auprès de l'écosystème du financement avec de fortes contraintes réglementaires. Ces contraintes supplémentaires contribuent à créer de la confiance auprès des investisseurs et des porteurs de projets.

Compte tenu de l'évolution du contexte réglementaire et de l'application de la loi Pacte, Fundimmo entend accélérer son développement grâce à :

- › un déploiement géographique afin d'augmenter le volume des projets. Actuellement en présence physique dans 5 villes,

Fundimmo va chercher à s'implanter sur l'ensemble du territoire français ;

- › un accroissement du nombre de partenariats promoteurs ainsi que la mise en place de partenariats avec des banques de financement promoteurs ;
- › enfin, le lancement d'un produit d'investissement value-add sur une durée plus longue.

1.4.3 Construction - promotion immobilière résidentielle

L'acquisition de 100 % des titres d'Atland Résidentiel a permis au Groupe de se doter d'un outil de promotion immobilière résidentielle et de compléter l'offre produit existante. Atland Résidentiel conçoit, réalise, commercialise et assure le suivi financier de programmes résidentiels moyen et haut de gamme.

Avec 1 002 contrats de réservation signés en 2020 (750 en quote-part Groupe) contre 1 000 en 2019 (689 en quote-part Groupe), pour un chiffre d'affaires IFRS à l'avancement de 147 millions d'euros (sur 12 mois) contre 166 M€ au 31 décembre 2019 (sur 12 mois), Atland Résidentiel se positionne comme un acteur significatif de la promotion et de la rénovation de logements en Île-de-France.

Réservations	31/12/2020	31/12/2019	Var.
Particuliers	262	270	- 3 %
Institutionnels	740	730	+ 1 %
Total en lots ⁽¹⁾	1 002	1 000	+ 0 %
Particuliers	65,0 M€	89,3 M€	- 27 %
Institutionnels	134,8 M€	113,6 M€	+ 19 %
Total en valeur ⁽¹⁾	199,8 M€	202,9 M€	- 1 %

(1) 689 lots en quote-part Groupe pour 141 M€ HT en 2020 contre 750 lots pour 151 M€ HT en 2019.

650 lots ont ainsi été actés par les équipes d'Atland Résidentiel au cours de l'année 2020 (533 en quote-part Groupe) contre 1 228 au 31 décembre 2019 (940 en quote-part Groupe).

Actes	31/12/2020	31/12/2019	Var.
Particuliers	238	457	- 48 %
Institutionnels	412	771	- 47 %
Total en lots ⁽¹⁾	650	1 228	- 47 %
Particuliers	70,5 M€	118,0 M€	- 40 %
Institutionnels	80,2 M€	123,5 M€	- 35 %
Total en valeur ⁽¹⁾	150,7 M€	241,5 M€	- 38 %

(1) 689 lots en quote-part Groupe pour 141 M€ HT en 2020 contre 750 lots pour 151 M€ HT en 2019.

Atland Résidentiel dispose à fin 2020 d'une équipe de 82 collaborateurs et d'un backlog de contrats de réservations au 31 décembre 2020 de 1 356 lots pour un chiffre d'affaires proche de 260 M€.

Backlog / Carnet de commandes	31/12/2020	31/12/2019	Var.
Lots	1 356	990	+ 37 %
Valeur	258,2 M€	204,7 M€	+ 26 %

Enfin, la Société dispose d'un pipeline de projets en développement en Île-de-France, représentant près de 2 900 lots.

Pipeline	31/12/2020	31/12/2019	Var.
Lots	2 899	3 105	- 7 %
Valeur	682,0 M€	685,0 M€	- 0 %

1

Atland Résidentiel bénéficie également d'un référencement auprès des grands aménageurs d'Île-de-France : dans le cadre du concours Inventons la Métropole du Grand Paris 2, Atland Résidentiel a été désignée lauréat du pôle Chelles Casterman (77) qui prévoit la construction de 586 logements et 6 600 m² de commerces et d'activité.

Atland Résidentiel s'implique également dans la politique logement des villes en proposant de l'immobilier résidentiel moyen et haut de gamme ainsi qu'une offre en logements sociaux.

En tant que « pure player » du Grand Paris, Atland Résidentiel bénéficie d'un contexte particulièrement porteur : carence structurelle de logements, conditions de crédit attractives, et dynamisme économique de la première région française avec le développement du réseau de transport du Grand Paris.

La stratégie de croissance d'Atland Résidentiel repose sur un renforcement de ses parts de marchés en première couronne, sur l'extension de son périmètre d'intervention géographique vers la grande couronne parisienne et sur une part croissante de ses ventes en bloc, notamment auprès des bailleurs sociaux.

Résidences intergénérationnelles

Fin octobre 2020, Foncière Atland a renforcé son pôle par l'acquisition de 60 % des titres de la société Marianne Développement, l'un des pionniers et leaders de l'habitat solidaire intergénérationnel en France au travers de son concept Les Maisons de Marianne. La société conçoit et réalise ses opérations en partenariat avec des promoteurs. Les opérations sont vendues aux opérateurs sociaux. Marianne Développement compte, à ce jour 27 résidences intergénérationnelles en exploitation sur toute la France avec plus de 2 400 logements. L'animation des résidences est assurée par sa filiale Maisons de Marianne Services.

À fin 2020, Marianne Développement a généré 0,6 M€ de chiffre d'affaires sur 2 mois.

Foncière Atland entend accompagner la société qui a 10 résidences en construction, représentant environ 1 000 logements.

1.4.4 Stratégie de croissance

Le Groupe entend poursuivre sa stratégie de croissance autour des axes de développement suivants :

- › le renforcement de son activité locative et de foncière cotée avec des actifs immobiliers offrant des rendements garantis par des baux fermes de longue durée, en privilégiant systématiquement des entreprises de premier plan et le lancement de nouvelles opérations de construction clés en main locatives en bureaux, activités et commerces avec, pour objectif, la conservation des actifs ainsi construits ;
- › l'élargissement de la gamme de produits d'investissement immobilier pour les particuliers et les investisseurs professionnels, à travers la poursuite de la croissance des activités de gestion de fonds avec Atland Voisin, le financement participatif avec Fundimmo, la promotion immobilière résidentielle avec Atland Résidentiel et le développement de résidences intergénérationnelles (logements sociaux et en accession) avec Marianne Développement ;
- › au-delà de l'optimisation de la performance de nos investissements et du rendement global des actifs sous gestion, la mobilisation pour une création de valeur sociétale et environnementale, notamment en termes de lutte contre le changement climatique et d'amélioration de la ville et des lieux de vie, comme l'illustre notamment la récente acquisition de la société Marianne Développement.

L'ensemble de ces métiers permet à Foncière Atland et ses filiales d'offrir à ses clients (particuliers, entreprises, investisseurs institutionnels) une palette de produits d'investissement immobilier, qu'ils soient physiques (bâtiments d'activité, appartements, etc.) ou dématérialisés (pierre-papier, etc.) dans une optique de création de valeur à court et moyen termes.

Impact de la Covid-19

Malgré des conditions de marché qui se sont durcies, Foncière Atland et ses filiales bénéficient de fondamentaux solides (se référer à la section 1.3.3 du Document d'enregistrement universel).

Le Groupe s'appuie notamment sur un modèle mixte d'activités et la diversification de ses sources de revenus, un ratio d'endettement maîtrisé sous les 30% (29,45% à fin 2020 de LTVA hors impact IFRS 16) et une trésorerie positive consolidée de 124 M€ (vision comptable, incluant les filiales consolidées par intégration globale) à fin 2020, dont près de 70 M€ immédiatement mobilisables.

Par ailleurs, le Groupe reste confiant quant à la force de ses activités :

- › un patrimoine immobilier propre loué essentiellement à des entreprises de premier plan, non dépendant d'un seul locataire et bénéficiant d'une forte diversification à la fois géographique et sectorielle ;
- › un métier d'asset manager qui bénéficie de rendements attractifs de ses véhicules réglementés et d'une surperformance du marché qui s'exprime au travers d'une excellente image auprès des investisseurs et des partenaires ;
- › une activité de promoteur logements, principalement présent sur le marché dynamique de l'Île-de-France qui développe son savoir-faire au rythme des évolutions du Grand Paris, anticipe le développement des réseaux de transport public et adapte ses produits en vue de l'amélioration des lieux de vie, pour offrir à ses clients les meilleures opportunités immobilières. L'activité s'appuie par ailleurs sur un carnet de commandes/blacklog et un pipeline solides et s'est renforcée grâce à l'acquisition de Marianne Développement, concepteur de résidences intergénérationnelles.

Face aux incertitudes quant à la situation économique résultant de la Covid-19, dont les conséquences restent complexes à mesurer sur les marchés immobiliers, la stratégie du Groupe sera mise en oeuvre avec toute la prudence requise.

1.5 STRATÉGIE FINANCIÈRE

1.5.1 Politique de dividende

La conjonction des perspectives de croissance, du développement de l'activité de gestion, des livraisons de projets en développement et d'un coût de la dette maîtrisé permet au Groupe de proposer la distribution d'un dividende en croissance dans le respect des obligations de distribution du régime des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC), et apprécié, pour chaque exercice, en fonction des résultats distribuables de la Société, de sa situation financière et de tout autre facteur jugé pertinent.

La résilience de l'activité du groupe dans un contexte marqué par la crise sanitaire permet ainsi au Conseil d'administration du 04 mars 2021 de proposer à l'Assemblée Générale Mixte du 20 mai 2021 le versement d'un dividende en numéraire d'un montant de 1,50 € par action, en croissance de 7,1% par rapport à 2019. Pour rappel, les dividendes par action distribués en 2020 et 2019 au titre des résultats 2019 et 2018 se sont élevés respectivement à 1,40 € et 1,21 € par action (7 € et 6,03 € avant division de la valeur nominale). La mise en paiement est prévue le 8 juillet 2021.

1.5.2 Structure d'endettement

Au cours de l'exercice 2020, le Groupe a poursuivi le renforcement et l'optimisation de sa structure financière. Les marchés financiers ont connu une forte volatilité en 2020, du fait du contexte incertain lié à la crise sanitaire. Les banques françaises ont quant à elles démontré un engagement fort de soutien à l'économie et d'accompagnement des entreprises, en adaptant leurs dispositifs en fonction de l'évolution de la situation. Selon la Banque de France, à fin 2020, le montant des encours de crédits en France s'élève à 806 milliards d'euros de crédit d'investissement, en progression de 6 % sur un an, et 327 milliards d'euros de crédits de trésorerie, en augmentation de 37,5 % sur un an.

Dans ce contexte, Foncière Atland a su tirer parti de conditions favorables pour allonger la maturité moyenne de la dette et des couvertures tout en maintenant un coût de la dette bas.

Hormis le service courant de la dette, les principales opérations de financement réalisées au cours de 2020 ont porté sur :

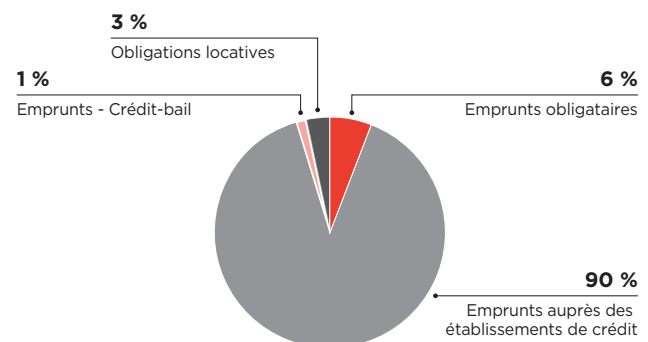
- › la souscription, par Atland Group, d'un prêt garanti par l'Etat (PGE) d'un montant de 16 M€ destiné à améliorer les liquidités du Groupe et à faire face à une crise sanitaire d'une ampleur inédite et dont les conséquences demeurent imprévisibles ;
- › la mise en place d'un nouveau financement sur un actif en cours de construction situé à Vauréal (95) et partiellement débloqué à fin 2020 (0,9 M€) ;
- › la mise en place d'un nouveau financement sur la seconde tranche de l'opération du Plessis-Paté, partiellement débloqué à fin 2020 (1,3 M€) ;
- › le remboursement anticipé partiel de la dette bancaire relative à deux actifs sis Lille et arbitrés au cours de la période (0,3 M€).

Par ailleurs, et eu égard à l'avancement des travaux réalisés sur la période, le groupe a également bénéficié d'un déblocage complémentaire des crédits bancaires négociés au cours des exercices précédents et dédiés au financement de la construction des actifs qu'il entend conserver dans son patrimoine sis à Corneilles-en-Parisis et Pierrefitte-Stains (montant de 11,1 M€).

À fin 2020, la trésorerie disponible et immédiatement mobilisable du Groupe est supérieure à 70 millions d'euros et confère à Foncière Atland une flexibilité financière importante tout en couvrant les échéances de crédit des trois prochaines années.

Au 31 décembre 2020, hors dette IFRS 16, l'endettement net s'élève à 83 312 K€ y compris juste valeur des couvertures et 83 180 K€ hors juste valeur des couvertures de taux.

RÉPARTITION DE LA DETTE FINANCIÈRE DU GROUPE



1.5.3 Sources de financement

› Partenaires bancaires

Dans le cadre de son activité de foncière, le Groupe s'appuie principalement sur 4 établissements bancaires principaux (groupe BPCE, BNP Paribas, LCL et Banque postale) pour assurer ses financements, majoritairement sous forme de prêts immobiliers à moyen terme et plus rarement sous forme de crédit-bail (sur des durées comprises entre 5 et 7 ans).

Foncière Atland structure, de préférence, des courbes d'amortissement progressives tout en essayant de maximiser les valeurs résiduelles. Cette position est rendue possible et acceptée par ses partenaires financiers compte tenu de la qualité des signataires des baux et de leurs durées fermes.

Depuis l'intégration d'Atland Résidentiel en 2019, le Groupe s'appuie également sur des financements court terme dans le

cadre de ses opérations de promotion et de rénovation. À ce titre, la Société travaille avec 4 principaux établissements bancaires (Groupe Crédit Mutuel, Arkéa, Groupe BPCE et LCL).

› Dette corporative

En novembre 2019, Foncière Atland (via sa filiale Atland Group) a mis en place un financement bancaire corporative de 75 M€ destiné à financer l'acquisition d'Atland Résidentiel et refinancer l'ensemble de ses dettes corporates. Ce financement a été réalisé par Caisse d'Épargne Île-de-France et Banque international à Luxembourg (en qualité d'arrangeurs) et syndiqué auprès d'Arkéa Banque Entreprises et Institutionnels, BNP Paribas, Crédit Industriel et Commercial, Crédit Lyonnais, Eiffel Investment Group et La Banque Postale.

En juillet 2020, Atland Group a obtenu et mis en place un Prêt Garanti par l'Etat de 16 M€ auprès de Caisse d'Epargne Île-de-France, Arkéa Banque Entreprises et Institutionnels, BNP Paribas, Crédit Industriel et Commercial, Crédit Lyonnais, et La Banque Postale permettant d'améliorer les liquidités du groupe dans un contexte de fortes incertitudes suite aux conséquences de la crise sanitaire de la Covid-19.

› Émission obligataire

En 2016, Foncière Atland a réalisé une émission obligataire de 10 millions d'euros. L'émission a été réalisée par placement privé conformément à l'article L.411-2 II du Code monétaire et financier. Les obligations émises portent intérêt au taux de 4,5 % l'an, payable annuellement et seront remboursées en totalité en numéraire à leur valeur nominale majorée, le cas échéant, d'une prime de remboursement liée à la performance économique de Foncière Atland à la date de remboursement et plafonnée à 7 % par an.

› Co-investissement

En complément et dans le cadre du montage d'opérations en co-investissements, Foncière Atland accueille des partenaires investisseurs long-terme tiers qui apportent leurs fonds propres directement au niveau des structures juridiques créées à l'occasion d'acquisitions d'actifs.

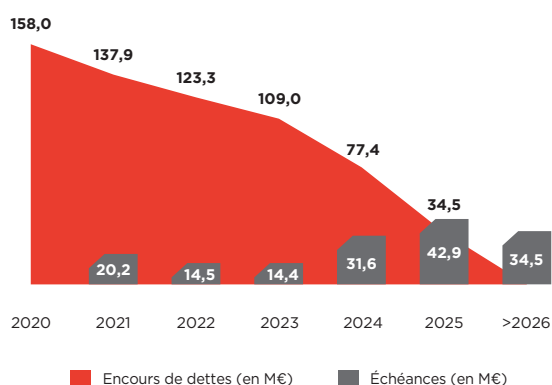
› Co-promotion

Dans le cadre du montage de ses opérations de promotion immobilière, Atland Résidentiel est amenée à partager des opérations avec des partenaires tiers qui apportent leurs fonds propres directement au niveau des structures juridiques créées (SNC et SCCV) à l'occasion du développement d'opérations de promotion résidentielle.

1.5.4 Échéancier de la dette et coût moyen

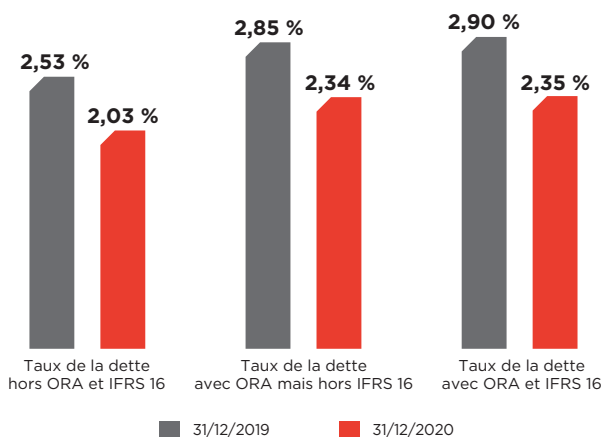
Foncière Atland n'a pas d'échéance significative avant 2024 (hors remboursement de son obligation cotée en avril 2021) et 75 % de la dette a une maturité supérieure ou égale à 4 ans.

ÉCHÉANCIER DE LA DETTE BANCAIRE EN MILLIONS D'EUROS (Y COMPRIS OBLIGATIONS COTÉES ET PGE, HORS DETTE COURT TERME ET HORS IMPACT IFRS 16)



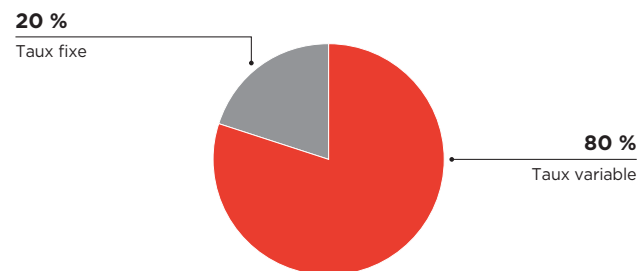
Le taux d'intérêt moyen du Groupe (hors emprunt obligataire et hors IFRS 16) s'élève à 2,03 % au 31 décembre 2020, en baisse de 50 bps par rapport à 2019. En incluant la dette obligataire (hors IFRS 16), ce taux est à 2,34 % au 31 décembre 2020 contre 2,85 % en 2019.

ÉVOLUTION DU TAUX MOYEN DE LA DETTE



À fin 2020, la position de taux est couverte à 76 % hors emprunt obligataire et obligations locatives et PGE (77 % y/c emprunt obligataire et PGE) contre 67 % au 31 décembre 2019 (71 % y/c emprunt obligataire). L'objectif de la politique de gestion du risque de taux d'intérêt de Foncière Atland est de couvrir son exposition au risque de taux en ayant recours à de la dette à taux fixe et à des produits dérivés (principalement des caps et des swaps) afin de limiter l'impact des variations de taux sur les résultats du Groupe et maîtriser le coût de la dette.

RÉPARTITION DE LA DETTE LONG TERME TAUX FIXE/TAUX VARIABLE (Y COMPRIS OBLIGATIONS ET IFRS 16, HORS DETTE COURT TERME)



1.5.5 Covenants bancaires

Au 31 décembre 2020, l'encours total des dettes bancaires affectées à l'acquisition d'actifs immobilier ou de titres de sociétés (hors intérêts courus non échus) est de 150 161 K€ hors emprunt obligataire et crédits promoteurs (160 128 K€ avec emprunt obligataire). 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'un LTV - « Loan to value » - inférieure à 65 % ainsi que d'un ICR - « Interest Cover Ratio » - supérieur à 200 %).

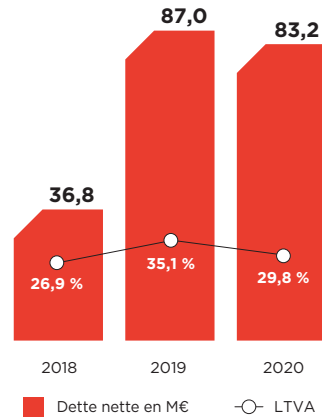
À fin 2020, le Groupe remplit l'ensemble de ses obligations contractuelles relatives à ces clauses d'exigibilité anticipée et de covenant.

La dette corporate de 75 M€ souscrite le 15 novembre 2019, par Atland Group, a donné lieu à la mise en place de deux covenants objets d'une communication semestrielle aux prêteurs :

- › *Ratio R1 - Leverage Ratio* : correspond au rapport de l'EBITDA récurrent sur les dettes financières nettes corporate du Groupe;
- › *Ratio R2 - Loan-to-Value of Activities* : correspond au rapport des dettes financières nettes hors promotion sur la juste valeur des actifs du Groupe, en ce compris les immeubles de placement, l'activité de promotion, l'activité d'asset management et les titres de participation,

Ces deux covenants ont été respectés depuis la mise en place de ce financement.

ÉVOLUTION DU RATIO LTVA (Y COMPRIS OBLIGATIONS, HORS IFRS 16)



1.6 POINT SUR LES MARCHÉS IMMOBILIERS ET FINANCIERS

1.6.1 Conjoncture économique : une année sous le signe de la crise sanitaire Covid-19

Indicateurs clés nationaux	2020	2019	Var.
Croissance annuelle du PIB	- 9,0 %	1,5 %	-10,5 pp
Consommation (9 premier mois)	46,98 Mds €	47,62 Mds €	-1,3 %
Taux de chômage (BIT) (annuel)	10 %	8,40 %	+ 1,1 pp
Inflation (IPCH) (annuel)	0,50 %	1,30 %	- 0,8 pp
Confiance des ménages	95	106	- 10,3 %
Déficit public en % du PIB	9 %	3 %	+ 6,0 pp

- › L'économie française subit en 2020 un choc négatif lié à l'épidémie du coronavirus et aux mesures sanitaires adoptées pour protéger la population. Le PIB reculerait d'environ -9% à fin 2020 selon les prévisions de la Banque de France.
- › Les différents agents (ménages, entreprises, administrations publiques) ne sont pas exposés de la même façon à ce choc.
- › L'amortisseur des finances publiques a permis de limiter à court terme la détérioration du marché du travail et la défaillance des entreprises.
- › L'investissement des entreprises, malgré sa diminution, s'est montré plus résilient qu'attendu avec un recul inférieur à celui du PIB.

2020 représente une année d'une extrême singularité sur le plan de la conjoncture économique avec plusieurs incertitudes liées à la fois aux tensions géopolitiques du début d'année, à la pandémie mondiale, aux élections américaines, ainsi qu'aux négociations de la future relation commerciale entre le Royaume-Uni et l'Union Européenne. Mais le principal déterminant de l'activité a été la situation sanitaire liée à la pandémie Covid-19.

Comme l'ensemble du monde, l'économie française a subi un choc d'une ampleur inédite au cours de 2020. Depuis janvier, le coronavirus s'est propagé avec une rapidité inattendue. L'absence de vaccin et les tensions croissantes sur le système de santé ont conduit le gouvernement à prendre des mesures pour ralentir la circulation du virus et protéger la population. Ces mesures ont impacté l'activité économique, notamment du fait du confinement de la population, d'instauration de couvre-feu, et de fermeture de bars, restaurants, salles de sport et sites culturels.

Afin de limiter l'impact de la crise sur l'emploi et sur les défaillances d'entreprises, les pouvoirs publics ont rapidement mis en place des mécanismes d'aides publiques : chômage partiel, fonds de solidarité avec plus de 30 Mds€ de prêts garantis par l'Etat (PGE), ainsi que d'autres mesures de relance et de soutien sectoriel. Ces dispositifs ont permis d'absorber 62 % du choc, dont l'ampleur est estimée à une chute du PIB de plus de 9 %.

(Source : Banque de France).

Le taux de chômage atteindrait ca. 10 % en 2020

Sur le front de l'emploi, la participation aux dispositifs d'activité partielle pour plus de 55 % des salariés français (source : OCDE) a permis de limiter la hausse du taux de chômage. Alors que l'emploi continuerait de se contracter nettement dans les secteurs plus durablement affectés par la crise (matériels et services de transport, hébergement-restauration, services aux ménages, services culturels), le redressement de l'activité à partir du mois de mai, pour notamment l'industrie, le commerce, et la construction, s'est traduit par la reprise d'embauches en CDD ou en intérim. Les dernières prévisions de l'INSEE tablent sur un taux de chômage avoisinant les 10 % à la fin de l'année 2020 (soit + 1,9 pp par rapport à 2019).

La détérioration de la consommation des ménages se traduit par des taux d'épargne élevés

Au quatrième trimestre 2020, la consommation des ménages s'établirait à un niveau inférieur de 10 % à celui du quatrième trimestre 2019. Cette réduction de la consommation est étroitement

liée aux différentes mesures de confinement et de couvre-feu qui ont pesé sur le commerce et les services à destination des ménages.

Cette baisse de la consommation se traduit par un taux d'épargne moyen de l'ordre de 22 % en 2020. Selon les dernières estimations de la Banque de France, la totalité de l'épargne pourrait atteindre fin 2020 le chiffre record de 130 Mds € (pour un encours total de 446 Mds€ selon la CDC).

Cette collecte record reflète la recherche de placements refuges en période d'incertitude, avec des atouts de liquidité et de sécurité.

Des entreprises fortement soutenues par le plan de relance

Par ailleurs, en novembre 2020, le nombre de défaillances des entreprises sur un an est en recul de 36,1 %. Cette baisse résulte des deux effets suivants :

- › la fermeture des juridictions commerciales pendant la période de confinement et l'adaptation de la réglementation qui accordent temporairement des délais supplémentaires tant pour apprécier l'état de cessation de paiements que pour le déclarer ;
- › l'ensemble des mesures de soutien de l'état permettant aux entreprises de réduire ou de retarder le paiement de certaines charges (activité partielle, PGE avec remboursements différés, fonds de solidarité, moratoires, etc.)

Dégradation durable du déficit et de la dette publique au vu de l'ampleur inédite des aides publiques

L'ampleur de la crise sanitaire a conduit le gouvernement à utiliser le levier budgétaire pour déployer des mesures d'urgence. En 2020, le déficit public augmenterait à plus de 9% du PIB, après 3 % en 2019 pour les raisons suivantes :

- › net recul du PIB ;
- › dispositif d'activité partielle (30 Mds€ selon Banque de France) ;
- › dépenses exceptionnelles de santé (12 Mds€) ;
- › renforcement du fonds de solidarité à destination des petites entreprises (19 Mds€) ;
- › baisse des prélèvements obligatoires du fait de la forte contraction de l'activité ;
- › exonération de cotisations sociales dans le cadre des mesures d'urgence (8 Mds€).

Ainsi, la dette publique augmenterait fortement en 2020 pour atteindre environ 116 % du PIB après 98 % en 2019. En l'absence de mesures nouvelles de consolidation budgétaire, elle serait toujours proche de 120 % à horizon 2022-23, soit un déficit public de 4 % du PIB.

1.6.2 L'immobilier : une classe d'actif structurellement solide qui renforce son statut de valeur refuge

Avec plus d'un million de transactions réalisées en 2019, l'année 2020 n'a pas connu la même tendance et le secteur n'ayant pas échappé à l'impact de la crise de la Covid-19. Les investissements en immobilier d'entreprise ont représenté un total de 10 Mds€ en France, portant le volume global d'investissement annuel à 28,2 Mds€, soit une baisse de 35 % par rapport à 2019. Dans un contexte sanitaire et économique encore incertain, l'ensemble des classes d'actifs affichent des résultats en baisse par rapport à 2019.

1.6.1.1 Bureaux : Une classe d'actif toujours recherchée et des fondamentaux de marché encore solides

Les bureaux représentent 66 % de l'investissement total de 2020, avec 18,6 Mds€ soit une baisse de 29 % par rapport à 2019. En Île-de-France, 4 transactions supérieures à 400 M€ ont eu lieu pour un total de 2,4 Mds€. Parmi elles, la vente du futur siège d'Engie à la Garenne Colombes (1 Mds€), et l'acquisition par Allianz de l'opération Citylights (Boulogne Billancourt). En 2019, ces méga-transactions étaient au nombre de 9 et comptaient plus de 7 Mds€. En régions, 2,5 Mds€ ont été engagés dont 42 % en région lyonnaise.

Avec 1,3 million de m² placés, le marché locatif des bureaux en Île-de-France finit l'année en retrait de 45 % sur un an. Les créneaux des grandes surfaces (> 5 000 m²) est particulièrement impacté avec un niveau de volume placé historiquement faible (400 000 m²) : - 55 % avec seulement 21 transactions en 2020 contre 73 en 2019. Le retrait est légèrement moins prononcé sur le créneau des petites et moyennes surfaces (< 5 000 m²) : - 39 % sur un an.

Face à la raréfaction des transactions, l'offre à un an augmente mécaniquement (+ 22 % sur un an) et atteint 5,1 millions de m² au 1^{er} janvier 2021. La part des locaux neufs et restructurés poursuit sa hausse et représente près de 30 % de l'offre disponible. L'offre future augmente légèrement au T4 2020 avec notamment 1,8 million de m² en chantier. La situation déséquilibrée en Île-de-France se maintient avec une concentration des chantiers sur certains secteurs: la 1^{ère} Couronne Nord (24 %), la Péri-Défense (17 %) et La Défense (15 %).

Par ailleurs, à la fin du 4^e trimestre 2020, le taux de vacance immédiat des bureaux en Île-de-France continue sa progression et s'affiche à 6,8%. Les secteurs géographiques se distinguent et révèlent une évolution à deux vitesses : la Péri-Défense atteint 18 % de vacance alors que Paris QCA, malgré une hausse, reste à un niveau faible (3,8 %), inférieur à sa moyenne décennale (4,1 %). Cette hausse de la vacance engendrera certainement une correction des valeurs locatives, en premier lieu pour les actifs qui ne répondent que partiellement à la révolution des usages.

1.6.1.2 Commerces : une allocation en hausse malgré les questionnements autour du modèle de distribution

Les commerces représentent 17 % de l'investissement total en 2020, avec 4,4 Mds€ (soit - 37 % par rapport à 2019), mais une allocation en hausse contre 15 % en moyenne sur 2016-2019. Le nombre de transactions a chuté de 220 en 2019 à 152 en 2020. Au cours du quatrième trimestre 2020, deux transactions

significatives ont eu lieu dans le 8^{ème} arrondissement de Paris : la vente des magasins Prada et Loro Piana, acquises par Invesco pour 288 M€, et l'acquisition par BMO du 71/73 avenue des Champs Elysées.

Concernant le marché utilisateurs, les axes à prédominance résidentielle pourraient maintenir une relative stabilité de leurs valeurs locatives actuelles car ils sont moins dépendants de l'activité touristique et pourraient favoriser un commerce de proximité. En revanche, les axes touristiques devraient, en revanche, connaître une baisse de leurs valeurs locatives dans les prochains mois. La perte de revenus due à l'absence du tourisme, les difficultés du secteur de la restauration et des « retailers » (fortement dépendants des achats liés à la clientèle étrangère) devraient remettre, potentiellement, en question la capacité de ces artères à maintenir un taux d'effort raisonnable par rapport aux tendances prévues avant la crise sanitaire. Dans ce contexte inédit, l'avenue des Champs-Élysées fait figure d'exemple et devrait ainsi connaître une baisse de ses valeurs « prime » en 2021.

Suite à la crise sanitaire qui a durement éprouvé le secteur commercial, on note une décompression du taux « prime » qui se situerait aujourd'hui plutôt aux alentours des 3,00 % contre 2,50 % en 2018 et 2019.

1.6.1.3 Logistiques : Un marché résilient porté par une forte demande en e-commerce et logistique urbaine

Le secteur, avec une part de 15 % du volume annuel global investi, affiche une baisse de 34 % avec 4,2 Mds€ investis. Le premier et le dernier trimestres ont été particulièrement dynamiques, et le marché s'est montré fortement résilient face au contexte de crise sanitaire. Parmi les transactions enregistrées figurent l'acquisition par Carlyle du portefeuille Kinetic et celle du portefeuille Proximity par Blackstone.

La demande placée s'élève à 3 590 900 m² (en baisse de 10 % par rapport à 2019 et en hausse de 8 % par rapport à la moyenne décennale) et a bénéficié de la croissance continue du e-commerce, portée par les nouveaux comportements de consommation. Ce business model a démontré sa pertinence et a confirmé ses effets en fin d'année avec les différentes mesures sanitaires combinées aux périodes de fêtes. S'adaptant précisément aux attentes des utilisateurs, les actifs clés en main et comptes propres représentent 40 % de la demande placée depuis le début de l'année 2020.

Signe de la forte demande des utilisateurs, les développements se poursuivent avec 600 000 m² en cours de construction, une hausse de + 70 % par rapport à 2019. La dorsale (Lille, Paris, Orléans, Lyon et Marseille) concentre toujours près de 2/3 de l'offre à un an. La région parisienne et la région lilloise représentent à elles seules 30 % (1,1 million de m²) et 22 % (850 000m²) des surfaces disponibles, respectivement. Mais le marché reste contrasté avec de grandes disparités sur les taux de vacance : d'un côté un marché lillois toujours en sur-offre avec un taux de vacance de 11,4 % et de l'autre côté une situation de pénurie en RA et PACA avec respectivement 1,3 % et 2,5 %.

Concernant le taux « prime », il se situe autour de 4,0 % et le taux moyen à 5,52 %.

1.6.1.4 Hôtels : un changement brutal des dynamiques suivant l'évolution de l'épidémie de la Covid-19

Seulement 871 M€ ont été engagés sur le secteur de l'hôtellerie en 2020, soit une baisse de 67 % par rapport à 2019 et de 59 % par rapport à la moyenne de 10 ans. Tout au long de l'année, le secteur de l'hôtellerie a connu des niveaux d'activité très variables étroitement liés à l'évolution de l'épidémie de la Covid-19 et de l'entrée en vigueur des mesures sanitaires prises par le gouvernement. La majorité des établissements haut de gamme et luxe ont été contraints de fermer du fait de l'absence de la clientèle internationale (notamment long-courrier) et des salons et congrès, qui a entraîné une chute de -74 % de leur chiffre d'affaires. Les segments budget et économiques ont démontré une résilience plus forte, avec une demande importante de logement de travailleurs en première ligne de la lutte contre l'épidémie, et le retour de la demande d'affaires de secteurs clés comme le BTP. Ceci a permis d'amortir en partie la chute du chiffre d'affaires, qui s'établit à -44 % et -54 % pour les segments budget et économique, respectivement.

1.6.1.5 Résidentiel : une forte appétence des investisseurs pour un couple rendement/risque attractif

Au premier semestre 2020, le montant global investi en résidentiel et actifs alternatifs est de plus de 1 milliard d'euros soit une baisse de -19 % comparé au S1 2019 (1,3 milliard d'euros). Une belle performance malgré la crise sanitaire. Le recul est marqué par une baisse de l'investissement dans les résidences étudiantes (-64 %) et résidences séniors (-13 %) ainsi que les logements intermédiaires (-68 %). Le résidentiel classique est quant à lui en hausse de +3,6 % (693 millions € investis). Le Coliving enregistre 3 transactions pour un montant total de 20,8 millions d'euros.

Marché ancien :

Dans un contexte de taux de financement très bas, la perte du revenu disponible est compensée par des coûts bas de crédit, et le pouvoir d'achat immobilier est en légère baisse comparé à 2019 mais +15,4 % au-dessus de sa moyenne de long terme (1985-2020). Cependant, la crise sanitaire et les mesures de confinement qui en résultent provoquent un retrait marqué du nombre de transactions dans l'ancien.

Au T2 2020 et sur un an, plus d'un million de logements anciens ont été vendus en France, représentant une hausse de +1,4 % sur un an glissant, et +22 % par rapport à la moyenne de 10 ans. L'atterrissage à fin 2020 est prévu autour de 900 000 transactions. Les prix par ailleurs poursuivent leurs progressions avec une hausse qui s'accélère au T2 2020, atteignant +5,8 % en France métropolitaine, +5,4 % en régions et +6,5 % en Île-de-France. Les prix atteignent des records avec 10 690 €/m² à Paris, 5 240 €/m² à Bordeaux, et 5 500 €/m² à Lyon. Sur un an, on enregistre une croissance de +7,8 % à Paris, +17,8 % à Lyon, +14,4 % à Montpellier, +12,7 % à Marseille, +12,1 % à Rennes et +9,3 % à Nantes. Ces progressions s'expliquent par des territoires à forte attractivité, une forte concentration d'emplois, une forte croissance de la population et des revenus.

Mais le contexte de taux d'intérêt bas entraîne une augmentation importante des valeurs vénales et donc une baisse des taux de rendements immobiliers qui atteignent des niveaux plancher. Ceux-ci affichent 3,0 % à Paris, 3,3 % à Bordeaux et 3,2 % à Lyon. Par ailleurs, la baisse de l'OAT 10 ans permet à la prime de risque immobilière de se reconstituer. Dans le contexte actuel, on constate une forte appétence de la part des investisseurs institutionnels pour cette classe d'actif résiliente.

Marché du neuf :

Le marché de la construction en France est en repli depuis le T2 2018. La crise sanitaire a eu pour effet d'accélérer la décroissance du marché, mais d'autres facteurs sont à prendre en compte notamment la rareté du foncier, l'année électorale au niveau local, ou l'augmentation des coûts de construction et du nombre de recours.

En Ile-de-France, seulement 15 300 logements, tous types d'habitats confondus, ont été mis en vente sur l'ensemble de l'année 2020, en chute de 45 % sur un an (soit 12 400 logements de moins).

Mises en vente en IDF (Source : CAPEM)

	2019	2020	var.
T1	6 400	3 400	- 47 %
T2	9 800	4 000	- 59 %
T3	5 000	4 000	- 20 %
T4	6 500	3 900	- 40 %
TOTAL	27 700	15 300	- 45 %

Volume global des réservations nettes en IDF (Source : CAPEM)

	2019	2020	var.
T1	10 100	6 200	- 39 %
T2	10 900	5 100	- 53 %
T3	7 800	4 400	- 44 %
T4	9 000	5 300	- 41 %
TOTAL	37 800	21 000	- 44 %

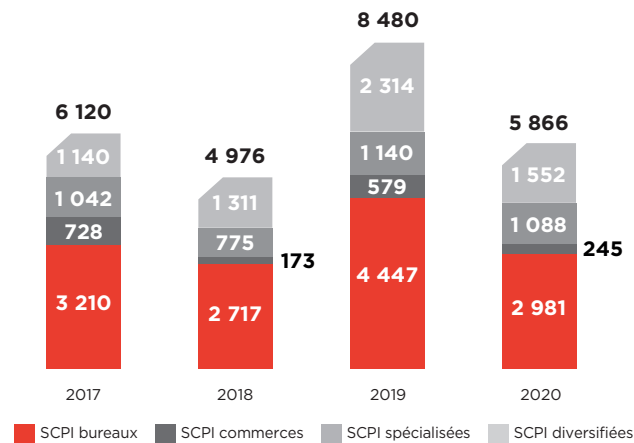
Tous types d'habitats confondus, le prix de vente moyen hors parking en IledeFrance ressort à 4 940 €/m² au 4ème trimestre 2020, en baisse de 6,5 % par rapport à celui du 4ème trimestre 2019. En collectif classique, ce prix est de 4 960 € le m² au 4ème trimestre 2020 (-6,8 % en un an) : 5 350 € en zone centrale (-9,9 % en un an) et 4 410 € en grande couronne (+3,0 % en un an).

Précisons que ce même prix calculé hors Paris est de 4 885 € (6,9 % en un an). Sur l'ensemble de l'année 2020, le prix tous types d'habitats est de 5 130 €/m², quasiment stable (+0,4 % par rapport à celui en 2019) : 5 025 € hors Paris (stable), 5 775 € en zone centrale (0,6 % en un an) et 4 340 € en grande couronne (+3,8 % en un an).

Source: CAPEM, Données 2020 provisoire, janvier 2021

1.6.3 Gestion de fonds immobiliers

ÉVOLUTION DE LA COLLECTE SCPI IMMOBILIER D'ENTREPRISE



Les statistiques ASPIM-IEIF indiquent qu'en dépit de la crise sanitaire et économique, les deux principaux fonds d'investissement immobilier à destination du grand public ont maintenu des niveaux de collecte élevés. Au total, SCPI et OPCI grand public ont collecté 8 milliards d'euros en 2020, un volume inférieur de 30 % à la collecte 2019 mais supérieur de 10 % à celle de 2018.

SCPI

Les SCPI ont collecté 6,03 milliards € en 2020, un volume en repli de 29 % par rapport à l'année 2019, mais qui constitue la troisième plus forte collecte de l'histoire des SCPI. Le bilan annuel a bénéficié d'un très bon premier trimestre (2,56 milliards €), mais aussi d'un rebond de collecte au cours du dernier trimestre (1,56 milliard €, + 54 % par rapport au troisième trimestre).

Du côté des investissements, les SCPI ont réalisé pour 8,4 milliards € d'acquisitions en 2020, contre 9,2 milliards € en 2019. En 2020, les acquisitions se sont orientées vers les bureaux (65 %), les locaux commerciaux (15 %), la santé et résidences de service pour seniors (8 %), la logistique et locaux d'activité (5 %) et enfin l'hôtellerie (4 %). Les autres catégories (dont le résidentiel, les crèches/écoles, les locaux mixtes) complètent les investissements à hauteur de 3 %. D'un point de vue géographique, les

investissements ont d'abord ciblé l'étranger (40 %, dont 14 % en Allemagne, 7 % aux Pays-Bas et 6 % au Royaume-Uni), puis l'Île-de-France (38 %, avec 11 % à Paris) et enfin les régions (22 %). Les SCPI ont par ailleurs arbitrés des actifs pour un montant de 1,2 milliard €, contre 1,7 milliard € en 2019. Les actifs cédés sont à 77 % des bureaux et à 70 % localisés en Île-de-France.

Au 31 décembre 2020, la capitalisation des SCPI atteignait 71,4 milliards €, en hausse de 9 % sur un an.

Au cours des second et troisième trimestres, les franchises et reports de loyers accordés aux locataires les plus impactés par la crise sanitaire avaient dégradé les distributions. Toutefois, en réussissant à contenir le niveau des impayés, mais aussi en puisant ponctuellement dans leurs réserves, les SCPI Immobilier d'entreprise ont maintenu un niveau de distribution attractif de + 4,18 % (contre + 4,4 % en 2019).

La variation du prix moyen de part (VPM) affiche une hausse de + 1,12 % en raison des revalorisations de prix qui avaient été constatées en début d'année. Les prix de parts sont globalement restés stables au cours du second semestre.

OPCI grand public

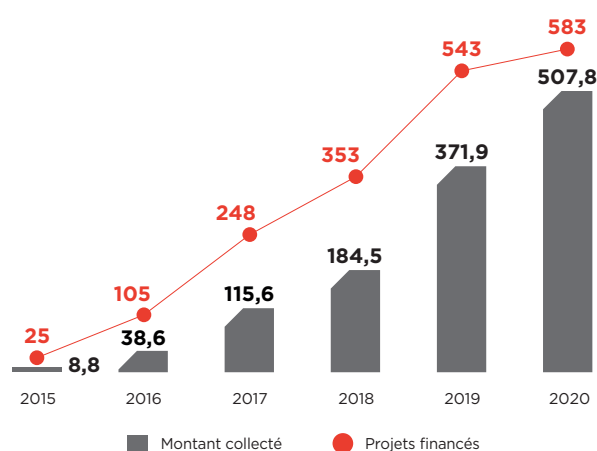
Les OPCI grand public ont collecté 1,95 milliard € en 2020, volume en baisse de 29,7 % par rapport à 2019. Les promesses du premier trimestre (1,29 milliards €) semblent ne pas avoir résisté à la baisse de performance provoquée par la chute boursière des foncières cotées (représentant 8 % de l'actif net des OPCI au 31 décembre 2019). Le quatrième trimestre confirme la baisse des souscriptions nettes, avec un montant de 105 millions d'euros (- 57 % par rapport au trimestre précédent). L'actif net cumulé des OPCI se montait à 20 milliards € au 31 décembre 2020, soit une augmentation de 7,5 % sur un an. Selon l'indice IEIF OPCI Grand Public, la performance annuelle des dividendes réinvestis s'établit à - 1,54 % en 2020. La valorisation des parts recule de - 2,87 % sur un an, tandis que les versements de dividendes ont apporté un rendement courant de + 1,33 %. Au quatrième trimestre, les OPCI ont enregistré une hausse des valeurs liquidatives de + 0,9 %, principalement en raison du rebond des marchés boursiers à la suite du lancement des campagnes de vaccinations contre la COVID-19 en Europe.

Source: ASPIM, janvier 2021

1.6.4 Financement participatif immobilier

Fundimmo, plateforme de financement participatif immobilier et filiale du groupe Foncière Atland, a dévoilé les résultats de la 5^e édition du baromètre du crowdfunding immobilier, réalisé auprès de 32 plateformes, en collaboration avec HelloCrowdfunding. Malgré des ralentissements liés à l'épidémie de Covid-19, le crowdfunding immobilier a poursuivi sa forte progression en 2020, avec plus d'un demi-milliard d'euros collectés en progression de 35 % par rapport à 2019. L'année 2020 représente à elle seule 41 % de la collecte totale depuis 2016.

ÉVOLUTION DE LA COLLECTE DU MARCHÉ DU CROWDFUNDING IMMOBILIER



Principaux indicateurs :

- › 508 millions d'euros collectés (+ 35 % par rapport à 2019), pour financer 583 projets (+ 8 %) ;
- › 180 millions d'euros remboursés (+ 75 % par rapport à 2019), représentant 310 projets (+ 41 %) ;
- › Un montant moyen par collecte de 857 329 euros (+ 24 % par rapport à 2019) ;
- › Une durée moyenne de placement de 21 mois (contre 21,3 mois en 2019) ;
- › Un rendement annuel moyen de 9,3 %.

La région Île-de-France concentre la plus forte collecte, qui a atteint 225 millions d'euros en 2020. L'Auvergne-Rhône-Alpes (63,2 millions d'euros) et la Région Sud (58,7 millions d'euros) complètent le podium, comme en 2019, avec une montée en puissance de la Région Sud (+ 49 %).

Un taux de retard moyen inférieur à 6 mois de 4,4 % (-1,91 points par rapport à 2019), et un taux de retard moyen supérieur à 6 mois de 5,7 % (-1,99 points). Le taux de défaut de remboursement est de 0,16 % (-0,41 point).

« L'année 2020 s'est déroulée dans un contexte inédit, mais le crowdfunding immobilier a poursuivi sa croissance malgré les difficultés que le secteur immobilier a pu rencontrer pendant la crise. Cette forte progression démontre le poids grandissant que prend le crowdfunding immobilier dans l'univers des placements. Dans ce contexte singulier, les promoteurs et marchands de biens se sont encore plus tournés vers ce levier de croissance pour financer rapidement leurs opérations, et les épargnants ont plus que jamais été au rendez-vous. C'est un produit qui a déjà fait ses preuves auprès des investisseurs avertis, et qui séduit désormais aussi les épargnants désireux de diversifier leur épargne, et ce dès 1 000 euros. Avec un rendement moyen de 9,3 %/an et une durée moyenne de placement de 21 mois, ce produit d'investissement,

aux fondamentaux solides, fait son chemin dans le portefeuille de placements des Français comme en atteste le milliard d'euros collecté depuis 2016. La démocratisation du crowdfunding immobilier va d'évidence se poursuivre et l'ensemble des acteurs ont un rôle à jouer pour en faire la pédagogie et apporter les bons conseils aux investisseurs moins avertis qui manifestent un intérêt croissant. Il répond aussi à un besoin actuel lié à la crise : soutenir financièrement les TPE/PME françaises de l'immobilier pour les aider à mener à bien leurs projets » précise Jérémie Benmoussa, Président du Directoire de Fundimmo.

Niveau de collecte et de remboursements records

Avec 505 millions d'euros collectés en 2020 contre 373 en 2019, le marché bat un nouveau record en pleine crise économique, témoignant de la force du modèle et de la résilience du marché immobilier.

Le nombre de projets financés est en progression (+ 8 %) : 583 opérations en 2020 contre 543 en 2019, une hausse modérée en raison des confinements qui ont limité le nombre de projets. La hausse globale de la collecte s'explique donc par des projets financés plus importants que l'an passé.

Les montants remboursés sont également en forte croissance : 180 millions d'euros en 2020 contre 103 millions d'euros en 2019, soit une hausse de 75 %, directement liée à la croissance annuelle de la collecte des années précédentes, et qui témoigne de la solidité du modèle du crowdfunding immobilier, les confinements n'ayant pas impacté de manière significative la vitesse des remboursements sur l'année 2020. Le nombre de projets remboursés est également en hausse, passant de 220 en 2019 à 310 en 2020 (+ 41 %).

Un produit qui séduit et qui se démocratise

Le montant moyen financé par projet en 2020 s'élève à 857 329 euros, contre 689 150 euros en 2019. En hausse de 24 %, il traduit la capacité des plateformes à attirer de gros opérateurs et d'importants volumes d'investisseurs par projet. Cette progression est également naturellement liée au rehaussement par la loi Pacte du plafond de collecte à 8 millions d'euros (contre 2,5 millions avant octobre 2019), permettant ainsi de financer des opérations immobilières de plus grande envergure. En 2020, environ 15 % de la collecte a concerné des projets compris entre 5 et 8 millions d'euros, preuve que la loi Pacte a eu un véritable impact sur l'envolée des montants collectés. La durée de placement quant à elle se réduit légèrement : 21 mois contre 21,3 mois en 2019.

En se basant sur les données publiées par 28 plateformes*, représentant 100 % de la collecte totale du marché, on voit que les investisseurs sont en moyenne 177 par collecte, avec un placement moyen de 4 711 euros (contre 1 581 euros en 2019, soit près de 198 % d'augmentation).

Le taux de rendement moyen quant à lui est en légère hausse, à 9,3 % par an (9,2 % par an en 2019).

L'Île-de-France en tête, et le marché orienté vers le résidentiel

Dans la continuité de l'année 2019, l'Île-de-France reste en tête avec une collecte de 225 millions d'euros (+ 43 % par rapport à l'an dernier), devant Auvergne-Rhône-Alpes (63 millions d'euros, + 2 %) et la Région Sud (59 millions d'euros) qui monte en puissance (+ 49 % par rapport à 2019) en raison de la croissance de la collecte pour des opérations de marchands de biens de luxe, notamment sur la Côte d'Azur. À elles seules, ces 3 régions concentrent près de 70 % de la collecte totale du marché en 2020. À noter également les fortes progressions de la collecte en Normandie (+ 377 %), Bretagne (+282%), dans les Hauts-de-France (+ 245 %) ou encore dans les Pays de la Loire (+ 139 %).

Parmi les 578 projets financés en 2020, 79,2 % étaient des projets orientés sur le résidentiel, loin devant les commerces (6 %), les bureaux (4,8 %), les résidences seniors & étudiantes (4,7 %), les hôtels (2,2 %), les projets d'aménagement (1,8 %), et la logistique (1,3 %). La baisse de la part des commerces et bureaux (moins de 11 % en 2020 contre 13 % en 2019) s'explique par l'impact de la crise sur la construction de nouveaux bâtiments de ce type. On note aussi la montée en puissance d'une nouvelle typologie d'actifs : les résidences seniors et étudiantes, qui étaient quasi négligeables en 2019 et qui représentent près de 5% des projets en 2020, soit 23,6 millions d'euros de collecte.

La part des opérations de marchands de biens (achat de biens qui sont ensuite valorisés puis revendus avec une plus-value) est elle aussi en hausse : elles représentent 38,8 % de la collecte en 2020, contre 23 % en 2019, soit une augmentation de près de 69 %. Cette diversification explique en partie la montée en puissance du résidentiel.

En 2020, le « projet moyen » financé par le crowdfunding immobilier était une opération résidentielle de 43 logements en Île-de-France, représentant un chiffre d'affaires d'environ 11 millions d'euros.

Un levier business crucial pour les professionnels de l'immobilier

Solution de financement innovante pour les professionnels de l'immobilier, le crowdfunding immobilier leur permet de gagner du temps pour lever des fonds propres et de faire appel à des investisseurs sans les faire entrer au capital de la société de projet, en gardant leur indépendance. Cette souplesse de trésorerie a séduit 321 opérateurs depuis la création du marché.

Le marché du financement participatif de l'immobilier reste à date concentré autour de 5 plateformes majeures (dont Fundimmo), qui représentent deux tiers du marché global en termes de collecte, et qui ont chacune levé en moyenne 66,7 millions d'euros en 2020. Suivent ensuite 5 plateformes de taille intermédiaire qui représentent 23,1% de parts de marché (chacune ayant levé 23,3 millions d'euros en moyenne), puis 10 plateformes qui représentent 9,5% de part de marché (avec 4,8 millions d'euros levés en moyenne), et 7 plateformes qui représentent 1 % de part de marché (697 000 euros levés). Les plateformes restantes n'ont pas fait de collecte en 2020, uniquement des remboursements.

Baisse légère des retards de remboursements, stabilité du taux de défaut moyen

Le taux de retard moyen, qui prend en compte uniquement les dépassements de l'échéance contractuelle maximum depuis 2012, est en baisse de 1,91 point sur les retards de moins de 6 mois, et de 1,99 point sur les retards de plus de 6 mois par rapport à l'année 2019. Ils s'élèvent respectivement à 4,4 % et 5,7 %. Dans le détail, seulement quelques acteurs concentrent des retards conséquents. Cette baisse peut s'expliquer mécaniquement par les montants remboursés qui suivent leurs cours et la croissance de la collecte.

Le taux de défaut, calculé sur la base de projets ayant subi une perte en capital et/ou une perte des intérêts depuis 2012, est évalué à 0,16 %, en baisse de 0,41 point : aucun nouveau cas de défaut n'a été avéré en 2020. Dans une démarche de transparence, l'agrégateur de projets HelloCrowdfunding actualise tous les mois les données sur le déroulement des différents projets, permettant ainsi d'identifier les projets en retard.

Source: Le Baromètre du Crowdfunding Immobilier, 2020

1.7 INFORMATIONS SOCIALES

Un sondage Ipsos mené en France fin juin 2020 a démontré que 9 salariés sur 10 jugent essentiel ou important que leurs entreprises donnent un sens à leur travail et 85% estiment nécessaire que l'entreprise leur permette de se « sentir utile aux autres ». Une étude mondiale publiée en avril 2018 par l'entreprise Mercer avait également démontré que 75 % des salariés « épanouis personnellement et professionnellement » ont le sentiment que

leur entreprise sait « donner du sens à leur travail ». Soucieuse de répondre de manière ambitieuse aux aspirations de ses collaborateurs, le Groupe Atland déploie une démarche de gestion des ressources humaines centrée sur l'écoute des besoins, le développement et la valorisation des compétences de ses salariés ainsi que l'amélioration de leur qualité de vie au travail.

1.7.1 Effectifs et politique diversité

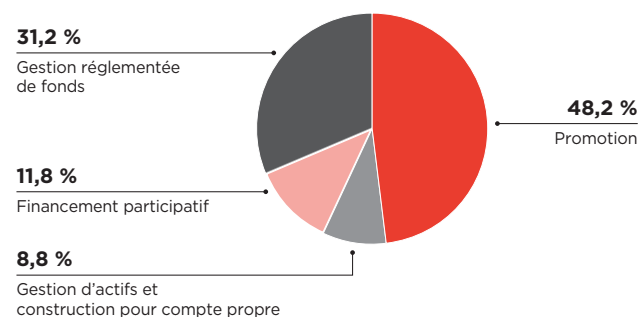
Evolution des effectifs du Groupe

L'évolution des effectifs entre le 31 décembre 2019 et le 31 décembre 2020 est la suivante :

	Effectifs 2020	Effectifs 2019
Effectif total	230	183
dont effectif CDI	206	151
Part des CDI	90%	83%
Part des cadres	69%	69%
Effectifs - siège à Paris	153	140
Effectifs - siège Atland Voisin à Dijon	33	29
Effectifs - autres	44	14
Nombre de femmes	120	89
en %	52%	49%
Nombres d'hommes	110	94
en %	48%	51%
Âge moyen des collaborateurs	37 ans	37 ans

Le groupe est en croissance et met donc en œuvre une politique de recrutement active. Au cours de l'année 2020, le groupe a procédé à 57 nouvelles embauches (contre 59 en 2019) dont 29 contrats à durée indéterminée. Désireux d'impliquer les collaborateurs dans les processus de recrutement, le groupe a mis en place en 2020 un programme de cooptation permettant de recommander aux collaborateurs des personnes de leur réseau.

RÉPARTITION DES EFFECTIFS PAR ACTIVITÉ DU GROUPE À FIN 2020



Promouvoir la diversité dans les recrutements et via les prestataires

De manière générale et conformément à la législation, le Groupe Atland proscrie tout type de discrimination, que ce soit dans ses processus d'embauche, de formation, de promotion, de rémunération ou de licenciement. Le groupe encourage la diversité au travers du choix des prestataires. La société Atland Voisin a par exemple recours aux services de la société Handirect Services pour le routage de ses mailings auprès de ses associés, tandis qu'Atland Résidentiel sollicite régulièrement l'association GESPA.

1.7.2 Conditions de travail

Veiller à une politique de rémunération équitable et une organisation du travail efficace

Le Groupe Atland mène une politique de rémunération équitable visant à valoriser l'engagement de chacun et à assurer l'attractivité de l'entreprise. Chaque collaborateur perçoit une rémunération fixe annuelle garantie qui tient compte des minima conventionnels. La rémunération variable repose sur des objectifs quantitatifs et qualitatifs fixés sur une base annuelle. Une fois par an, une évaluation individuelle des performances de chaque collaborateur est réalisée.

Le salaire brut moyen mensuel incluant primes et rémunérations variables s'élève à 6 062.53€ pour l'ensemble des collaborateurs

(5 763.29€ en 2019), et à 7 020.30€ pour les cadres (6 241.32€ en 2019). L'ensemble du personnel de Groupe bénéficie d'une garantie frais de santé collective et obligatoire.

Les salariés peuvent également se voir attribuer des actions gratuites dans les conditions de droit commun qui constituent une rémunération différée. L'attribution de ces dernières est proposée au Conseil d'administration par le Comité des rémunérations du groupe.

En 2020, Atland a mis en place un accord d'intéressement permettant d'associer davantage les collaborateurs aux résultats de l'entreprise.

Garantir la sécurité et le bien-être de nos collaborateurs

La nature des activités du Groupe n'expose pas les collaborateurs à des risques élevés en matière de santé et sécurité au travail. En effet, l'ensemble des salariés est réparti entre les bureaux du siège de la Société au 40 avenue George V 75008 Paris, les locaux de Fundimmo situés 22 rue de Courcelles et le siège d'Atland Voisin situé au 15, Place Grangier à Dijon. Conformément à la réglementation en vigueur, chaque salarié est soumis à une visite médicale et bénéficie d'une couverture de frais de santé et prévoyance mise en place par le groupe.

La qualité de vie au travail, le bien-être et l'épanouissement de ses collaborateurs constituent une priorité de la politique RH de Foncière Atland. Dès janvier 2020, et dans le but de faciliter l'équilibre entre vie professionnelle et vie personnelle, le groupe a souhaité généraliser la pratique du télétravail par l'intermédiaire d'une charte télétravail pour l'ensemble du groupe tout en mettant en œuvre des formations adaptées. Dès lors, les conditions de travail des salariés de Foncière Atland ont été sensiblement moins impactées puisqu'une grande partie de ses effectifs avait régulièrement recours à cette pratique.

En 2020, dans le contexte de pandémie de Covid-19, la santé et la sécurité des collaborateurs a naturellement constitué une priorité pour le groupe qui a généralisé le recours au télétravail pour l'ensemble de ses collaborateurs. Afin d'accompagner celles et ceux qui n'étaient pas préparés au télétravail et qui ne sont pas familiers de ce nouveau mode de travail, Foncière Atland a mis au point une formation "télétravail en temps de crise" à destination

des collaborateurs et des managers dans le but de leur donner les outils numériques et organisationnels pour faciliter le travail à domicile. Soucieuse d'assurer même à distance les meilleures conditions de travail, l'entreprise a souhaité poursuivre des abonnements destinés à sauvegarder les liens entre les équipes. En ce sens, les collaborateurs ont pu continuer à profiter des services de Gymlib, service d'abonnement à prix réduit pour pratiquer différents sports à domicile comme en extérieur. En effet, outre l'assurance des meilleures conditions de travail, l'entreprise souhaite favoriser les liens entre les équipes via des activités de partage et de détente. Par ailleurs, l'abonnement à *Ciel mon radis*, service d'installation de potagers communs gérés par les collaborateurs dans les locaux de l'entreprise, a été reconduit cette année pour maintenir les échanges dans le respect des consignes sanitaires.

Renforcer le dialogue social

Le Groupe Atland a choisi de constituer fin 2019 une Unité Économique et Sociale (UES) pour l'ensemble des structures du groupe afin qu'elles puissent bénéficier d'un CSE unique et que les avantages apportés par cette mise en place soient les mêmes pour tous les collaborateurs, quelle que soit la taille de leur structure d'appartenance. En 2020, les collaborateurs ont pu recevoir pour la première fois une subvention CSE en fonction de leur niveau de rémunération et de leurs charges de famille, les collaborateurs dont les rémunérations sont les moins élevées étant favorisés dans la répartition.

1

1.7.3 Formation et développement des compétences

Former, une priorité

Les besoins en formation sont identifiés lors des entretiens professionnels et des entretiens annuels d'évaluation et d'autoévaluation. Chaque collaborateur est par ailleurs invité tout au long de l'année à participer à des formations, séminaires ou conférences dans son domaine de compétences. En 2020, les collaborateurs du Groupe ont bénéficié en moyenne de plus de 7 heures de formation par salarié à travers des formations métiers, développement personnel, outils informatiques, langues et santé et sécurité au travail.

Convaincu du rôle essentiel des managers dans le développement et le bien-être des collaborateurs, le groupe a notamment mis en place en 2020 une formation pour tous les nouveaux managers comprenant une première session de base et un approfondissement l'année suivante.

Chiffre clé : **+ de 7h** de formation par salarié en 2020.

Promouvoir un management positif

La gestion des ressources humaines portée par Foncière Atland utilise un nouveau type de management promouvant les éléments positifs plutôt qu'une mise en place des points faibles des collaborateurs. Ainsi, dans le but d'atteindre l'excellence, l'entreprise s'attache à déceler puis à renforcer les points forts des collaborateurs pour les motiver et les mobiliser dans leurs missions. Ce management, s'appuyant sur un référentiel positif partagé auprès de tous les managers, s'attache à mener des évaluations constructives de ses collaborateurs, en lien avec leur formation.

Focus mécénat de compétences avec l'association Culture Prioritaire

Le Groupe Atland soutient l'association Culture Prioritaire, fondée en 2013, dont le projet est de concourir à l'égalité des chances. L'association propose des programmes d'accompagnement à la scolarité axés sur la culture générale et la culture des métiers pour les jeunes des quartiers populaires de la classe de troisième à la classe de terminale.

Les dirigeants et collaborateurs du groupe interviennent auprès des lycéens pour leur faire découvrir les métiers de l'entreprise et les inciter à croire en leur potentiel. Le groupe entend dépasser un simple soutien financier et contribuer humainement à la réussite scolaire et professionnelle des élèves. Ce partenariat est également une opportunité de sensibilisation et de mobilisation des collaborateurs. A ce titre, le Groupe accueille depuis 2018 des jeunes collégiens lors d'une semaine de stage.

1.8 ENVIRONNEMENT RÉGLEMENTAIRE

1.8.1 Régime fiscal

Depuis le 1^{er} avril 2007, la société Foncière Atland a opté pour le régime des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC) prévu à l'article 208 C du Code général des impôts (dit « régime SIIC »). Ce régime présente les principales caractéristiques suivantes.

Objet des sociétés soumises au régime SIIC

Les sociétés soumises au régime SIIC doivent avoir pour objet principal l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de leur location, ou la détention directe ou indirecte de participations dans certaines sociétés ayant le même objet.

Ces sociétés ne sont pas soumises à une règle d'exclusivité de l'objet et peuvent développer, à titre accessoire, des activités autres que celles répondant à leur objet principal. L'administration fiscale exerçant à cet égard que ces activités sont considérées comme exercées à titre accessoire sous réserve que la valeur des actifs utilisés pour leur exercice qui y sont attachés ne dépasse pas 20 % de la valeur brute des actifs de la Société.

Régime SIIC – exonération des bénéficiaires tirés de l'activité de foncière sous condition de distribution

Les SIIC et leurs filiales ayant opté pour le régime SIIC sont exonérées d'impôt sur les sociétés sur les bénéfices retirés de leur activité de foncière décrites ci-dessous, à condition de respecter les obligations de distribution suivantes :

- › les bénéfices des opérations de location d'immeubles, de sous-location d'immeubles pris en crédit-bail ou de sous-location d'immeubles dont la jouissance a été conférée à titre temporaire par l'État, une collectivité territoriale ou un de leurs établissements publics doivent être distribués à hauteur de 95 % au moins avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation ;
- › les plus-values de cessions d'immeubles, de droits afférents à un contrat de crédit-bail immobilier, de participations dans des sociétés de personnes ayant un objet identique à celui des SIIC ou de titres de filiales ayant opté pour le régime SIIC doivent être distribués à hauteur de 70 % au moins avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation ;

- › les dividendes reçus des filiales ayant opté pour le régime SIIC, ou d'une autre SIIC dont la Société détient au moins 5 % du capital et des droits de vote pendant deux ans au moins, doivent être intégralement distribués avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur perception.

Les bénéficiaires tirés des activités accessoires sont imposables à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun.

Détention du capital des SIIC

Depuis le 1^{er} janvier 2010, le capital ou les droits de vote de la Société ne doivent pas être détenus, directement ou indirectement, à hauteur de 60 % ou plus par une ou plusieurs personnes agissant de concert. Ce plafond de détention peut être dépassé à la suite de certaines opérations limitativement énumérées (OPA ou OPE, certaines opérations de restructuration ou de conversion ou de remboursement d'obligations en actions), à condition que le taux de détention soit de nouveau ramené en dessous de 60 % à l'expiration du délai de dépôt de la déclaration de résultats de l'exercice.

Perte du bénéfice du régime SIIC

Le non-respect des conditions d'application du régime SIIC, pourrait entraîner la sortie de la Société du régime SIIC et, en conséquence, celle de ses filiales qui ont également opté pour ce régime, rétroactivement au 1^{er} jour de l'exercice en cours.

Une telle sortie du régime SIIC aurait notamment pour conséquence l'assujettissement de la Société et de ses filiales concernées à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun à compter du 1^{er} jour de l'exercice de sortie. En outre, ces sociétés auraient l'obligation de réintégrer dans leurs résultats fiscaux de l'exercice de sortie, la fraction du bénéfice distribuable existant à la clôture de l'exercice de sortie et provenant de sommes antérieurement exonérées.

La Société étant entrée dans le régime SIIC au 1^{er} avril 2007, son éventuelle sortie de ce régime interviendrait nécessairement plus de dix ans après son option pour ce régime elle ne devrait pas être soumise à d'autres sanctions. La doctrine administrative publiée ne paraît cependant pas exclure que la sortie des filiales soumises au régime SIIC puisse entraîner d'autres impositions complémentaires si ces dernières sont demeurées soumises au régime SIIC pendant moins de dix années.

1.8.2 Réglementation applicable à la détention des actifs immobiliers

Dans le cadre de ses activités, la Société est notamment soumise aux réglementations suivantes :

- › droit de la santé publique : la Société est tenue de procéder à la recherche de la présence d'amiante et, le cas échéant, aux travaux de désamiantage conformément aux articles R. 1334-14 à R. 1334-29-9 et R. 1337-2 à R. 1337-5 du Code de la santé publique ; par ailleurs, la Société doit, à l'occasion de la vente ou de la mise en location d'un immeuble dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997, produire un diagnostic technique amiante (DTA) tel qu'il est prévu par les articles R. 1334-14 et suivants du Code de la santé publique ; en outre, depuis le 19 juillet 2019, la Société doit faire systématiquement réaliser un repérage amiante avant la réalisation de travaux afin d'assurer la sécurité et la santé des occupants et des intervenants sur le chantier ;

- › droit de l'environnement :

- dans les cas où les sites détenus par la Société seraient classés par acte administratif dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou dans une zone sismique ou dans une zone à potentiel radon, la Société serait tenue, aux termes des articles L. 125-5 et R. 125-23 et suivants du Code de l'environnement, d'en informer les locataires ou acquéreurs, au moyen notamment d'un état des risques et pollutions établi à partir des informations mises à disposition par le préfet,
- certaines installations peuvent également être soumises aux réglementations régissant les « installations classées pour la protection de l'environnement » (ICPE) et faire l'objet d'une déclaration ou d'une autorisation auprès des autorités compétentes ainsi que d'un certain nombre de prescriptions ;

- traitement des eaux :
 - certains terrains, constructions ou installations font l'objet de réglementations régissant les installations pouvant avoir des effets sur la ressource en eau et les écosystèmes aquatiques et peuvent ainsi être soumis à un régime d'autorisation ou de déclaration conformément aux articles L. 214-1 et suivants et R. 214-1 et suivants du Code de l'environnement,
 - les propriétaires d'immeubles ont des obligations en matière d'assainissement et de traitement des eaux usées : ils sont notamment responsables du raccordement des immeubles aux réseaux publics de collecte et de l'équipement d'une installation d'assainissement pour les immeubles non raccordés au réseau public de collecte, conformément aux articles L. 1331-1 et suivants du Code de la santé publique et aux articles L. 2224-7 et suivants du Code général des collectivités territoriales ;
- normes de sécurité et d'accès des personnes handicapées applicables aux établissements recevant du public et aux immeubles de grande hauteur : les immeubles dont la Société est propriétaire ou exploitante et destinés à recevoir du public doivent notamment être aménagés et exploités dans des conditions définies par les articles R. 123-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, permettant d'assurer la sécurité contre les risques d'incendie et de panique et par les articles R.111-19 et suivants du même Code en ce qui concerne l'accessibilité des personnes handicapées et les conditions de leur évacuation. L'ouverture au public de l'établissement est également subordonnée à une autorisation du maire délivrée après avis des commissions de sécurité et d'accessibilité. Ces établissements font ensuite l'objet de visites périodiques et inopinées de contrôle par la commission compétente en vue de vérifier le respect des normes de sécurité et d'accessibilité. Par ailleurs, conformément à l'article L.122-1 du Code de la construction et de l'habitation, les immeubles de moyenne hauteur et les immeubles de grande hauteur dont la Société est propriétaire doivent être conformes à des règles de sécurité fixées, pour chacun de ces types d'immeubles, par décret ;
- diagnostic performance énergétique : à l'occasion d'une location ou d'une vente d'immeuble, un diagnostic de performance énergétique (document donnant une estimation de la consommation énergétique des locaux et de leur taux d'émission de gaz à effet de serre) doit être remis par le bailleur ou le vendeur, selon le cas, conformément aux articles L.134-1 et suivants et R.134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ;
- diagnostic des installations intérieures de gaz et d'électricité : à l'occasion d'une vente de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation comportant une installation intérieure de gaz et/ou une installation intérieure d'électricité réalisée depuis plus de quinze ans, un état de l'installation est produit par le vendeur, tel qu'il est prévu aux articles R. 134-6 et suivants (état de l'installation intérieure de gaz) et R. 134-10 et suivants (état de l'installation intérieure de l'électricité) du Code de la construction et de l'habitation ;
- état relatif à la présence de termites : dans les cas où les immeubles détenus par la Société seraient situés dans une zone délimitée par le préfet comme contaminée par les termites ou susceptibles de l'être à court terme, la Société serait tenue en cas de vente, conformément aux dispositions de l'article L. 133-6 du Code de la construction et de l'habitation, de produire un état relatif à la présence de termites ;
- lutte contre la mэрule : en cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti situé dans une zone délimitée en application de l'article L. 133-8 du Code de la construction et de l'habitation, une information sur la présence d'un risque de mэрule doit être produite par la Société dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article L. 271- 4 du même Code ;

Dans le cadre notamment d'une vente d'une maison individuelle ou d'un logement en copropriété, certains des diagnostics et états susvisés ainsi que d'autres diagnostics, selon le cas, doivent être fournis par l'acquéreur dans un « dossier de diagnostic technique » (tel que défini aux articles L. 271-4 et suivants du Code de la construction et de l'habitation) et annexés à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. En outre, la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 dite « loi Élan » oblige la Société, depuis le 1^{er} janvier 2020 pour la vente de logements neufs (et obligera à partir du 1^{er} janvier 2025 pour la vente de logements anciens, le cas échéant), à remettre à l'acquéreur un « carnet numérique d'information, de suivi et d'entretien du logement » ;
- droit et statut des baux commerciaux : lorsque la Société donne à bail à un preneur des locaux utilisés à usage de bureaux ou pour l'exploitation d'un fonds commercial, industriel ou artisanal, le contrat de location ainsi conclu est soumis au statut des baux commerciaux tel que prévu par les articles L. 145-1 et suivants et R.145-1 et suivants du Code de commerce. Ce statut octroie notamment au preneur un droit au renouvellement de son bail à son expiration (la durée légale minimale étant de neuf ans) ou, en cas de refus de renouvellement dudit bail par le bailleur, au versement d'une indemnité d'éviction. La loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 dite « loi Pinel » et son décret d'application n° 2014-1317 du 5 novembre 2014 ont renforcé les droits du preneur et la protection de ses intérêts, par exemple en limitant la possibilité pour lui de renoncer à sa faculté de résiliation triennale anticipée et à s'engager sur une période ferme supérieure à trois ans ou encore en interdisant au bailleur de lui refacturer certains travaux, charges, impôts, taxes ou redevances ;
- réduction de la consommation d'énergie finale dans le parc tertiaire : l'article L.111-10-3 du Code de la construction et de l'habitation (créé par la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 dite « loi Élan ») et son décret d'application du décret du 23 juillet 2019 obligent, à compter du 1^{er} octobre 2019, les propriétaires et, le cas échéant, les locataires de bâtiments hébergeant des activités tertiaires (marchandes ou non marchandes) sur une surface de plancher supérieure ou égale à 1 000 m² à mettre en œuvre des actions de réduction de la consommation d'énergie finale desdits bâtiments afin de parvenir à une réduction de la consommation d'énergie finale d'au moins 40 % en 2030, 50 % en 2040 et 60 % en 2050, par rapport à une consommation énergétique de référence qui ne peut être antérieure à 2010, (i) soit en réduisant la consommation d'énergie finale, respectivement à chaque décennie, de 40 %, 50 % et 60 %, par rapport à une consommation énergétique de référence qui ne peut être antérieure à 2010, (ii) soit en atteignant une consommation d'énergie finale fixée en valeur absolue, en fonction de la consommation énergétique des bâtiments nouveaux de leur catégorie.

1.8.3 Réglementation applicable à l'activité de promotion immobilière

Urbanisme

En tant que maître d'ouvrage et concepteur de ses programmes immobiliers, la Société est soumise à la réglementation applicable en matière d'urbanisme prescrite notamment par les règles générales d'urbanisme et par les documents d'urbanisme (schémas de cohérence territoriale, plans locaux d'urbanisme, etc.) élaborés, selon le cas, par la commune ou par l'établissement public de coopération intercommunale.

Ces prescriptions concernent notamment les règles relatives à la hauteur des bâtiments, les distances entre chaque immeuble, les principes d'implantation sur les parcelles devant recevoir les constructions, les éventuelles dérogations à ces règles et principes ainsi que l'aspect extérieur et esthétique des constructions.

En outre, les travaux de construction, de démolition, d'extension ou de rénovation sont, selon leur nature et leur importance, soumis à l'obtention d'autorisations d'urbanisme (permis de construire, permis de démolir, permis d'aménager, déclaration préalable, etc.) auprès des autorités compétentes. De nombreuses réformes ont été mises en place ces dernières années dans le domaine de l'urbanisme (loi « ALUR », loi « Pinel », loi « Mandon », loi « Macron », loi « Maptam » ou encore, plus récemment, loi « Elan »).

À titre d'exemple, la loi « Elan » a assoupli les normes relatives à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite dans les bâtiments collectifs à usage de logements : si auparavant tous les logements situés au rez-de-chaussée devaient être conformes à ces normes, désormais, seuls 20 % des logements de ces programmes (et au moins un logement) doit être « accessibles » au sens de la réglementation susvisée tandis que les autres logements doivent être « évolutifs » (c'est-à-dire que leur conception doit permettre la redistribution des volumes pour garantir l'accessibilité ultérieure de l'unité de vie par des personnes à mobilité réduite, à l'issue de travaux simples).

Environnement

La Société est également tenue de respecter la réglementation relevant du droit de l'environnement.

La loi ALUR a d'ailleurs inséré les dispositions suivantes relatives aux sols pollués :

- renforcement des mesures d'information du public, notamment par l'élaboration de « secteurs d'information sur les sols » (SIS) dans le périmètre desquels l'obligation d'information est renforcée lors de transactions immobilières (vente ou location) ;
- renforcement de la responsabilité des opérateurs immobiliers en matière de sols pollués par l'obligation de fournir par le maître d'ouvrage, dans le dossier de demande de permis de construire ou d'aménager, une attestation établie par un bureau d'études certifié garantissant la réalisation d'études de sol et établissant les mesures de gestion de la pollution, ainsi que leur prise en compte dans la conception du projet, dès lors qu'il est inclus dans le périmètre d'une SIS ou lors d'un changement d'usage du terrain après cessation d'activité d'une installation classée pour la protection de l'environnement ; et
- possibilité pour un tiers intéressé, lors de la mise à l'arrêt définitif d'une installation classée ou postérieurement, de demander au préfet de se substituer à l'exploitant avec son accord pour la réalisation de travaux de réhabilitation en fonction de l'usage envisagé par ce tiers.

Ces dispositions ont été précisées par différents décrets et arrêtés.

Enfin, la réglementation encadre la réalisation et la gestion des réseaux électriques dans une hypothèse d'autoconsommation (auto consommation collective, réseaux électriques fermés, les réseaux intérieurs des bâtiments).

Droit de la vente

En tant que vendeur de produits immobiliers, la Société est soumise au droit commun de la vente aux particuliers. Ainsi l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation concède aux acquéreurs non professionnels une faculté de rétractation d'une durée de dix jours à compter du lendemain de la réception du contrat d'acquisition sous seing privé ou du contrat de réservation lorsqu'il en existe un. Le contrat ne devient ainsi définitif qu'à l'expiration de ce délai (porté de sept à dix jours par la loi « Macron » du 6 août 2015).

La Société est par ailleurs soumise à la réglementation spécifique de la « vente en l'état futur d'achèvement » (VEFA) dans le secteur dit « protégé » et à la réglementation introduite en matière de droit de la consommation (telle que modifiée par la loi « Hamon » du 17 mars 2014 puis par la loi « Mandon » du 20 décembre 2014).

En ce qui concerne la VEFA, la réglementation prévoit un certain nombre de dispositions d'ordre public destinées à protéger les acquéreurs de logements. Les principales dispositions concernent l'obligation de conclure l'acte de vente sous forme notariée, l'obligation de fournir une garantie d'achèvement (sous forme de caution bancaire), l'obligation de conclure un contrat préliminaire assorti de conditions liées à l'appréciation par le client de la conformité du projet et du lot réservé avec les stipulations de l'acte de vente définitif, l'obligation de mise sous séquestre du dépôt de garantie du réservataire ou encore l'obligation de respecter un échéancier-cadre pour les appels de fonds. Ce régime protecteur ne s'applique toutefois qu'au secteur dit « protégé », c'est-à-dire aux immeubles ou aux parties d'immeubles à usage d'habitation ou à usage mixte (professionnel et habitation) vendus à des particuliers. À cet égard, la loi « Elan » a renforcé les droits de l'acquéreur « protégé » en cas de mise en œuvre de la garantie financière d'achèvement à la suite d'une défaillance financière du vendeur. Les immeubles à usage uniquement professionnel relèvent quant à eux du secteur dit « libre » et les ventes de tels immeubles en l'état futur d'achèvement peuvent prévoir des termes et conditions librement débattus entre les parties (notamment s'agissant de l'échéancier de paiement, des appels de fonds ou encore des garanties financières d'achèvement).

Transaction et gestion immobilière

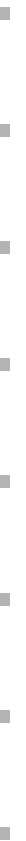
Selon la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles (dite loi « Hoguet »), il est obligatoire d'obtenir une carte professionnelle pour les activités suivantes : transactions sur des immeubles, terrains ou constructions (achat, vente, échange, location, etc.), gestion immobilière, souscription, achat, vente d'actions ou de parts de sociétés immobilières donnant vocation à une attribution de locaux en jouissance ou en propriété, achat et vente de parts sociales, lorsque l'actif social comprend un immeuble ou un fonds de commerce, etc. L'obtention de cette carte est soumise à différentes conditions, en ce compris des conditions d'aptitude professionnelle et de moralité ou encore la justification d'une garantie financière et d'une assurance couvrant les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle.

Responsabilité

Dans le cadre de ses activités, que ce soit en immobilier résidentiel ou en immobilier d'entreprise, la Société est soumise aux règles relatives au droit de la responsabilité pesant sur tout intervenant à l'acte de construction, y compris postérieurement à la réception de l'ouvrage (garantie de parfait achèvement, garantie biennale dite de bon fonctionnement et garantie décennale). Les textes ont instauré un principe de présomption de responsabilité pesant sur tout intervenant à l'acte de construction en cas de dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou de l'un de ses éléments d'équipement et le rendent impropre à sa destination.

Les acquéreurs disposent donc d'une garantie décennale sur les ouvrages que des malfaçons peuvent rendre impropres à leur destination et d'une garantie de bon fonctionnement (d'une durée de deux ans) sur les éléments d'équipements dissociés du bâtiment. Ils peuvent actionner leur droit à réparation auprès de la Société qui elle-même pourra se retourner contre l'intervenant responsable du défaut de construction.

Ce dispositif de garantie est complété par une assurance obligatoire instituée par la loi n° 78-12 du 4 janvier 1978, l'assurance dite « dommages-ouvrage », souscrite dès l'ouverture du chantier, qui permet le préfinancement de la réparation des désordres apparus relevant de la garantie de bon fonctionnement ou décennale. Le bénéfice de cette couverture est transféré aux acquéreurs et à leurs successeurs en cas de vente de leur bien immobilier.



1

PRÉSENTATION DE FONCIÈRE ATLAND



FACTEURS DE RISQUE

2

2.1	RISQUES LIÉS AUX ÉVOLUTIONS DE L'ENVIRONNEMENT	59	2.4	RISQUES JURIDIQUES ET LIÉS À L'INFORMATIQUE	63
2.1.1	Risques liés à une évolution négative du climat économique ou à un ralentissement du marché immobilier dans le cadre de la stratégie de développement du Groupe	59	2.4.1	Risques liés aux éventuelles évolutions des réglementations juridiques et fiscales dans le cadre de la poursuite des activités du Groupe	63
2.1.2	Risques liés à une concurrence accrue dans le cadre de la volonté de croissance du Groupe	59	2.4.2	Risques liés à des éventuels perte ou piratage de données dans le cadre de la poursuite des activités du Groupe	64
2.1.3	Risques liés à une éventuelle atteinte à l'image de marque	59	2.5	RISQUES SOCIAUX, ENVIRONNEMENTAUX ET SANITAIRES	65
2.2	RISQUES LIÉS À L'ACTIVITÉ DU GROUPE	60	2.5.1	Risques liés à une épidémie ou à une pandémie	65
2.2.1	Risques liés à une hausse des coûts de construction	60	2.5.2	Risques liés à une éventuelle détérioration du capital humain dans le cadre de la pérennité du Groupe	68
2.2.2	Risques liés à la politique d'acquisition et à l'activité de promotion immobilière du Groupe	60	2.5.3	Risques liés aux changements climatiques ou à l'évolution des réglementations sanitaires et environnementales dans le cadre des stratégies d'acquisition et d'arbitrage des actifs du Groupe	69
2.2.3	Risques liés à une éventuelle perte de valeur des actifs immobiliers du Groupe	61			
2.2.4	Risques liés au défaut d'un locataire ou à la perte éventuelle d'un mandat de gestion	61			
2.3	RISQUES RELATIFS À LA SITUATION FINANCIÈRE DU GROUPE	62			
2.3.1	Risques liés à un éventuel manque de liquidité dans le cadre de la politique d'investissement du Groupe	62			
2.3.2	Risques liés à une éventuelle hausse de l'endettement dans le cadre de la politique financière du Groupe	62			
2.3.3	Risques liés à un éventuel non-respect des clauses de crédits dans le cadre de la volonté du Groupe de maintenir une relation de confiance avec ses partenaires bancaires	62			
2.3.4	Risques liés à une éventuelle hausse des taux d'intérêt dans le cadre de la stratégie financière du Groupe	63			

Le Groupe exerce ses activités dans un environnement en constante évolution, qui comporte de nombreux risques, dont certains échappent à son contrôle. Avant d'acheter les actions de la Société, les investisseurs sont invités à examiner toutes les informations figurant dans le document d'enregistrement universel, y compris les risques décrits ci-après. La Société a examiné les risques et présente dans cette section ceux qui, selon elle, à la date du Document d'enregistrement universel, sont susceptibles d'avoir un effet défavorable significatif sur son activité, ses perspectives, sa situation financière, ses résultats et sa croissance, et qui, dans ce contexte, sont importants pour prendre toute décision d'investissement. Nous attirons toutefois l'attention des investisseurs sur le fait que, en application de l'article 16 du règlement Prospectus, la liste des risques présentée dans cette section n'est pas exhaustive et que d'autres risques, actuellement inconnus ou jugés peu susceptibles, à la date du Document d'enregistrement universel, d'avoir un effet

défavorable significatif sur la Société, son activité, ses perspectives, sa situation financière, ses résultats et son développement, peuvent exister ou pourraient survenir.

Le tableau ci-après résume les principaux facteurs de risque identifiés par la Société et indique, pour chacun d'eux, la probabilité de leur survenance ainsi que leur impact négatif sur la Société à la date de dépôt du Document d'enregistrement universel, en tenant compte des actions et mesures de maîtrise mises en place par la Société à la date de dépôt du Document d'enregistrement universel. La probabilité de survenance et l'ampleur de leur impact négatif est évaluée sur trois niveaux (« faible », « moyen » et « fort »). Dans chacune des six catégories identifiées par la Société, les risques ont été classés en fonction de cette classification, les risques avec la probabilité de survenance la plus élevée et l'impact négatif le plus élevé étant placés en premier.

	Impact	Probabilité
2.1 Risques liés aux évolutions de l'environnement		
2.1.1 Risques liés à une évolution négative du climat économique ou à un ralentissement du marché immobilier dans le cadre de la stratégie de développement du Groupe	Fort	Moyen
2.1.2 Risques liés à une concurrence accrue dans le cadre de la volonté de croissance du Groupe	Moyen	Faible
2.1.3 Risques liés à une éventuelle atteinte à l'image de marque	Moyen	Faible
2.2 Risques liés à l'activité du groupe		
2.2.1 Risques liés à la disponibilité des matériaux de construction et à la hausse des coûts de construction	Moyen	Fort
2.2.2 Risques liés à la politique d'acquisition et à l'activité de promotion immobilière du Groupe	Fort	Moyen
2.2.3 Risques liés à une éventuelle perte de valeur des actifs du Groupe	Moyen	Faible
2.2.4 Risques liés au défaut d'un locataire ou à la perte éventuelle d'un mandat de gestion	Moyen	Faible
2.3 Risques relatifs à la situation financière du groupe		
2.3.1 Risques liés à un éventuel manque de liquidité dans le cadre de la politique d'investissement du Groupe	Moyen	Faible
2.3.2 Risques liés à une éventuelle hausse de l'endettement dans le cadre de la politique financière du Groupe	Moyen	Faible
2.3.3 Risques liés à un éventuel non-respect des clauses de crédits dans le cadre de la volonté du Groupe de maintenir une relation de confiance avec ses partenaires bancaires	Moyen	Faible
2.3.4 Risques liés à une éventuelle hausse des taux d'intérêt dans le cadre de la stratégie financière du Groupe	Moyen	Faible
2.4 Risques juridiques et liés à l'informatique		
2.4.1 Risques liés aux éventuelles évolutions des réglementations juridiques et fiscales dans le cadre de la poursuite des activités du Groupe	Moyen	Faible
2.4.2 Risques liés à des éventuels perte ou piratage de données dans le cadre de la poursuite des activités du Groupe	Moyen	Moyen
2.5 Risques sociaux, environnementaux et sanitaires		
2.5.1 Risques liés à une épidémie ou à une pandémie	Fort	Fort
2.5.2 Risques liés à une éventuelle détérioration du capital humain dans le cadre de la pérennité du Groupe	Moyen	Faible
2.5.3 Risques liés aux changements climatiques ou à l'évolution des réglementations sanitaires et environnementales dans le cadre des stratégies d'acquisition et d'arbitrage des actifs du Groupe	Faible	Moyen

2.1 RISQUES LIÉS AUX ÉVOLUTIONS DE L'ENVIRONNEMENT

2.1.1 Risques liés à une évolution négative du climat économique ou à un ralentissement du marché immobilier dans le cadre de la stratégie de développement du Groupe

L'activité du Groupe est dépendante des évolutions de la conjoncture économique et plus spécifiquement du marché immobilier ainsi que des différents secteurs dans lesquels il opère (promotion de logement neufs, rénovation de logements anciens, investissements locatifs en immobilier d'entreprise, *asset management* et gestion réglementée). Chaque secteur répond à une dynamique cyclique. Ces dynamiques n'étant pas toujours synchronisées, il se peut que la part de chaque secteur dans le volume d'activité du Groupe soit amenée à fluctuer selon ces tendances cycliques d'une part, et que chaque secteur réagisse de façon différente aux évolutions du marché immobilier ou du climat économique d'autre part. Le fait que le Groupe opère sur plusieurs secteurs du marché de l'immobilier permet néanmoins de faire face aux variations de marché et plus généralement du climat économique.

Par exemple, une hausse des taux d'intérêt aurait un impact négatif sur la capacité d'emprunt des ménages et pourrait ainsi ralentir le rythme de commercialisation des lots dans le cadre de l'activité de promotion immobilière résidentielle du Groupe.

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

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

2

2.1.2 Risques liés à une concurrence accrue dans le cadre de la volonté de croissance du Groupe

La concurrence à laquelle est exposée le Groupe diffère selon la zone géographique où sont concentrées les activités du Groupe.

Dans le cadre de l'activité de gestion réglementée (portée par la société Atland Voisin, filiale de Foncière Atland), la concurrence s'exerce sur l'ensemble du territoire français, tant au niveau de la collecte de l'épargne (auprès de particuliers ou d'institutionnels) qu'au niveau des acquisitions d'actifs. Avec 425 M€ collectés en 2020 pour l'ensemble de leurs SCPI, Atland Voisin et MyShareCompany représentent environ 7 % du marché de la collecte en 2020.

Dans le cadre de l'activité de promotion résidentielle (portée par la société Atland Résidentiel, filiale de Foncière Atland), la concurrence s'exerce essentiellement en Île-de-France. Plus de 37 000 logements neufs ont été vendus en Île-de-France en 2020. Avec 650 lots actés en 2020, la part de marché d'Atland

Résidentiel en Île-de-France est inférieure à 2 %, soit une exposition concurrentielle contenue.

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

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

Le Groupe veille à élaborer une stratégie évolutive et des mesures ciblées dans chaque secteur du marché immobilier afin de réduire l'impact de ces risques concurrentiels.

2.1.3 Risques liés à une éventuelle atteinte à l'image de marque

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

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

Une surveillance accrue des médias et réseaux sociaux est assurée quotidiennement par le Groupe ainsi que par une agence de presse extérieure afin de réduire le risque d'atteinte à la réputation et à l'image du Groupe. Outre cette veille média, des revues de presse sont régulièrement rédigées afin de suivre sa réputation médiatique.

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

2.2 RISQUES LIÉS À L'ACTIVITÉ DU GROUPE

2.2.1 Risques liés à une hausse des coûts de construction

La disponibilité, en quantités suffisantes et à des coûts abordables, des matériaux de construction est un sujet de préoccupation majeur pour le Groupe. Ce risque comporte une dimension à court terme, tout d'abord dans les zones tendues, en particulier celles où de grands projets urbains prennent leur essor (Métropole du Grand Paris, JO 2024...) mais également lié à la pandémie mondiale qui engendre des arrêts brutaux puis des redémarrages soudains des marchés, tel qu'actuellement observé en Chine et aux US.

Ainsi, une hausse des coûts de construction est d'ores et déjà observée. À moyen ou long terme, il est probable que le maintien

du rythme de consommation des ressources nécessaires à la construction aura un effet sur leur disponibilité et leur prix. Les modes constructifs actuels exercent une pression sur les ressources comme le gypse (pour le plâtre), le calcaire (ciment et béton) ou le sable (béton et verre). De manière plus générale, Atland, comme d'autres acteurs économiques, est conscient que les modes de production strictement linéaires ne sont pas soutenables sur les plans économique et écologique et pourraient présenter de ce fait un risque vis-à-vis du modèle économique de l'entreprise.

2.2.2 Risques liés à la politique d'acquisition et à l'activité de promotion immobilière du Groupe

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

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

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

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

Risques liés au développement d'un projet et à l'activité de promotion immobilière

Avec l'acquisition d'Atland Résidentiel en novembre 2019, société spécialisée dans les activités de promotion immobilière résidentielle, et au développement d'opérations tertiaires pour compte propre (Pierrefitte-Stains, Conflans et Argenteuil notamment), le Groupe est amené à intensifier le développement d'opérations de construction. Les risques de promotion qui y sont liés sont donc accrus.

Les risques en amont du développement d'un projet immobilier sont multiples, quelle que soit la nature du projet.

Les activités de promotion immobilière (résidentielle ou tertiaire) sont soumises à divers aléas administratifs, techniques, commerciaux, fiscaux, économiques ainsi qu'à la défaillance éventuelle de partenaires ou de sous-traitants, notamment :

- l'activité de promotion immobilière est subordonnée à la disponibilité et à la capacité du Groupe à identifier et acquérir des terrains d'une qualité et d'une superficie suffisantes pour pouvoir développer les programmes du Groupe ;
- les contrats conclus avec des personnes publiques dans le cadre des appels à projet sont sujets à des contraintes spécifiques susceptibles d'être imposées au Groupe par les personnes

publiques et peuvent entraîner un accroissement des coûts et réduire la rentabilité des programmes immobiliers concernés ;

- le Groupe est soumis aux aléas des obtentions des autorisations administratives qui peuvent retarder un dossier ;
- un changement dans la gouvernance des collectivités locales pourrait impacter le calendrier d'un projet ;
- des imprévus peuvent venir augmenter le coût total des travaux : éléments du site non identifiés lors des études préalables au lancement des travaux, malfaçons qui retardent la livraison des travaux, découverte de vestiges archéologiques, contraintes techniques inattendues, conditions climatiques exceptionnelles, survenance d'un sinistre en cours de chantier, défaillance d'un sous-traitant etc. ;
- le Groupe confie la réalisation des travaux à des entreprises tierces et est exposé au risque d'accroissement de ses coûts de construction. De fait, en période de tension sur les prix immobiliers, comme constatée depuis quelques années, il existe une tendance à la répercussion des hausses de prix immobiliers sur les coûts de construction ;
- le Groupe pourrait être victime d'un retard de livraison de la part de ses fournisseurs ou de ses sous-traitants, d'une inexécution conséquence d'un manquement à leurs obligations contractuelles ou d'une insolvabilité se déclarant pendant les travaux ;
- le Groupe pourrait ne pas réussir à obtenir une pré-commercialisation suffisante nécessaire au lancement d'une opération ou constater un ralentissement du rythme de commercialisation des lots d'une opération ; et
- le Groupe pourrait faire l'objet d'actions ou de contentieux au titre de malfaçons dans le cadre de ses activités de promotion immobilière, du non-respect des dispositions légales ou réglementaires, de la validité des permis de construire obtenus ou de toute défaillance ou irrégularité dans la qualité des services rendus.

La réalisation d'un ou plusieurs de ces événements pourrait avoir un impact défavorable significatif sur l'équilibre financier d'un projet.

Afin de limiter ces risques, le Groupe opère un suivi régulier de l'avancement des projets, via des visites de chantiers, des réunions avec ses fournisseurs et des reportings. Le Groupe procède généralement avant toute acquisition d'un terrain ou d'un immeuble, par l'intermédiaire de cabinets spécialisés, à une étude sur la qualité et la pollution des sols, des sous-sols et des constructions existantes, sur le passé foncier du site et à une recherche d'amiante et de plomb pour les immeubles à rénover ou

à restructurer. Le Groupe exige également des cédants qu'ils communiquent l'ensemble des risques environnementaux dont ils ont connaissance. Néanmoins, le Groupe ne peut garantir qu'il sera en mesure d'éviter l'ensemble des risques significatifs relatifs à l'élimination des déchets toxiques, à la réhabilitation et au suivi des sites et autres enjeux relatifs à l'environnement et susceptibles d'affecter les biens dont il est ou a été propriétaire.

De plus, dans le cadre de la réalisation des travaux de construction, le Groupe sélectionne essentiellement les entreprises par appels d'offres, ce qui est destiné à maîtriser le prix de revient des opérations.

Enfin, en ce qui concerne le risque de commercialisation, toute opération de promotion immobilière résidentielle est systématiquement lancée avec un niveau de pré-commercialisation compris entre 30 et 40 %.

2.2.3 Risques liés à une éventuelle perte de valeur des actifs immobiliers du Groupe

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

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

2.2.4 Risques liés au défaut d'un locataire ou à la perte éventuelle d'un mandat de gestion

Risques liés aux locataires

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

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

S'agissant du degré de dépendance de Foncière Atland à l'égard de ses locataires, il est à noter que le Groupe Speedy est le premier locataire de Foncière Atland en 2020 (avec 25 % des revenus locatifs), suivi par Engie (17 % des revenus locatifs), et des groupes Freinage Poids Lourds Services (15 % des revenus locatifs) et Siemens (7 % des revenus locatifs).

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

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

Risques liés aux investissements et arbitrages

L'investissement immobilier est un métier capitalistique qui, mal maîtrisé, peut engendrer des pertes de valeur, des dépenses imprévues, des pertes de loyers, des impayés, ou tout autres éléments négatifs qui peuvent affecter de manière significative les résultats ou la situation financière du Groupe.

La Société a mis en place un Comité d'investissement pour toute acquisition supérieure à un montant de 1,5 million d'euros, dont le rôle est décrit à la section 3.2.7 du présent document.

Au 31 décembre 2020, la valeur du patrimoine immobilier propre du Groupe s'établit à 136,5 millions d'euros. Une variation de 5 % à la hausse des taux de capitalisation entraînerait une baisse de la valeur du patrimoine propre d'environ 11,5 millions d'euros. Une telle variation aurait un impact sur l'actif net réévalué (ANR) du Groupe (environ 2,6 € / action) ainsi que sur son ratio loan to value.

Le Groupe dispose d'un département *Asset & Property Management* dont l'un des rôles consiste à gérer le parc immobilier (gestion technique, administrative, relation preneur, etc.) afin d'optimiser les revenus locatifs et la valorisation des actifs.

- › la plupart des baux sont signés sur de longues durées (6 à 12 ans) : au 31 décembre 2020, 64 % des loyers sont adossés à des baux d'une durée ferme résiduelle supérieure à 4 ans ;
- › la durée ferme moyenne résiduelle des baux relatifs au patrimoine direct de Foncière Atland est de 6 ans à fin décembre 2020 ; et
- › le Groupe est faiblement exposé aux variations à la baisse des indexations suivant les indices ICC - ILC et ILAT.

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

Foncière Atland REIM, filiale à 100 % de la Société, est en charge de la gestion locative des actifs détenus en propre et en club-deal et à ce titre perçoit directement les fonds pour le compte de ses mandants, sociétés appartenant au Groupe.

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

Risques liés au non renouvellement des mandats de gestion

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

Au 31 décembre 2020, la société Atland Voisin dispose de six mandats, dont les deux principaux (mandat Épargne Pierre et mandat Immo Placement) contribuent pour 95 % au chiffre d'affaires de cette société. La perte de ces mandats aurait un impact significatif sur les résultats du Groupe.

Foncière Atland REIM assure au travers de mandats de gestion *l'asset management* et le *property management* des actifs détenus

en club-deal. Foncière Atland REIM pourrait perdre un ou plusieurs mandats de gestion.

Si la probabilité de ce risque est faible, notamment en raison des liens étroits que la Société entretient avec les SCPI et les OPPCI gérés par Atland Voisin SAS, l'impact en termes de baisse de revenus à cause du non renouvellement des mandats de gestion serait élevé.

2.3 RISQUES RELATIFS À LA SITUATION FINANCIÈRE DU GROUPE

2.3.1 Risques liés à un éventuel manque de liquidité dans le cadre de la politique d'investissement du Groupe

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

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

L'actionnariat de la Société est composé en majorité d'actionnaires historiques et le Groupe s'appuie sur des partenaires bancaires de longue date, ce qui lui permet de limiter les risques de ne pas parvenir à financer sa croissance. La Société estime ne pas être exposée à un risque de liquidité au cours des 12 prochains mois compte tenu de la trésorerie dont elle disposait au 31 décembre 2020, soit 123,9 millions d'euros.

2.3.2 Risques liés à une éventuelle hausse de l'endettement dans le cadre de la politique financière du Groupe

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

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

Au 31 décembre 2020, le Groupe dispose d'une structure financière qu'il considère adaptée à ses objectifs (se référer à la note annexe aux comptes consolidés 7.1 du présent document).

Le ratio « LTVA », loan to value of activities, correspondant au rapport des dettes financières nettes sur la juste valeur des actifs du Groupe, en ce compris les immeubles de placement, l'activité de promotion, l'activité d'asset management et les titres de participation, s'établit au 31 décembre 2020 à 30,8 % (y compris juste valeur des couvertures de taux et IFRS 16) contre 36,5 % à fin 2019 (contre respectivement 30,7 % et 36,5 % hors impact de la couverture de taux).

Le Groupe adopte une politique financière prudente autour d'un ratio LTVA cible inférieur à 50 %. De plus, en diversifiant ses sources de financement et en lissant ses échéances dans le temps, le Groupe limite les risques liés à son niveau d'endettement.

2.3.3 Risques liés à un éventuel non-respect des clauses de crédits dans le cadre de la volonté du Groupe de maintenir une relation de confiance avec ses partenaires bancaires

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

Ce non-respect des clauses et des covenants bancaires pourrait avoir un impact sur le résultat du Groupe, sa réputation ainsi que

sa capacité à assurer dans le long terme sa croissance et son développement.

Au 31 décembre 2020, l'encours total des dettes bancaires affectées à l'acquisition d'actifs immobiliers du Groupe (hors intérêts courus non échus) est de 65,1 M€ hors emprunt obligataire (75,1 M€ avec emprunt obligataire). Les prêts bancaires consentis contiennent pour certains des clauses d'exigibilité anticipée ainsi que des clauses de covenant.

À fin 2020, le Groupe remplit l'ensemble de ses obligations contractuelles relatives à ces clauses d'exigibilité anticipée et de covenant.

Au titre du financement lié à l'acquisition d'Atland Résidentiel, Foncière Atland Asset Management s'est notamment engagée à respecter certains niveaux de ratio calculés au niveau du Groupe : le ratio de « Leverage Corporate » (rapport entre les dettes financières nettes corporate et l'Ebitda récurrent retraité) et le ratio de « LTVA » (rapport entre les dettes financières nettes (hors dettes des SCCV, assimilées à du besoin en fonds de roulement) et la juste valeur des actifs du Groupe).

Dans le cadre de la crise sanitaire d'une ampleur inédite et dont les conséquences étaient imprévisibles, Foncière Atland, a obtenu

et mis en place un Prêt Garanti par l'État (PGE) de 16 M€ auprès de 6 banques françaises permettant d'améliorer les liquidités du Groupe. Ce contrat de PGE n'a pas ajouté de clause spécifique (engagement ou ratio).

À fin 2020, le Groupe respecte ces ratios. En effet, concernant le ratio de « LTVA », le calcul un taux de 24,9 %, et concernant le ratio de « Leverage Corporate », le calcul fait ressortir un taux de 0,17 x (ces ratios sont stables par rapport au 31 décembre 2019).

2.3.4 Risques liés à une éventuelle hausse des taux d'intérêt dans le cadre de la stratégie financière du Groupe

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

Au 31 décembre 2020, le Groupe utilise des instruments financiers de couverture de taux pour se prémunir contre les fluctuations des taux d'intérêt. Ces contrats ont fait l'objet d'une évaluation externe et leur juste valeur a ainsi donné lieu à la comptabilisation d'un passif net de 132 K€ (se référer à la note annexe aux comptes consolidés 7.1 du présent document).

La stratégie d'acquisition de Foncière Atland s'appuie sur un endettement maîtrisé par la conclusion de contrats d'emprunts

d'une durée moyenne comprise entre 10 et 15 ans. Lorsque l'emprunt contracté est à taux variable, Foncière Atland souscrit, sur une durée de 5 à 6 ans afin de couvrir par anticipation ce risque (horizon moyen d'investissement avant arbitrage) :

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

À fin 2020, la position de taux est couverte à 71 % hors emprunt obligataire et PGE (77 % y/c emprunt obligataire et PGE) contre 67 % au 31 décembre 2019 (71% y/c emprunt obligataire). Une augmentation des taux d'intérêt pourrait avoir une incidence sur la stratégie d'investissement.

2

2.4 RISQUES JURIDIQUES ET LIÉS À L'INFORMATIQUE

2.4.1 Risques liés aux éventuelles évolutions des réglementations juridiques et fiscales dans le cadre de la poursuite des activités du Groupe

Risques liés aux évolutions de règles fiscales

Le Groupe est soumis aux évolutions des normes et règles fiscales, notamment en matière de TVA ou concernant le régime SIIC et les modalités de détermination des résultats relevant des activités SIIC et non-SIIC en matière d'impôt sur les sociétés.

L'activité de promotion apportée par Atland Résidentiel est en partie bénéficiaire des dispositifs d'incitation fiscale à l'investissement des particuliers apportés par la loi Pinel. Une modification défavorable de ces dispositifs aurait des effets négatifs sur le résultat du Groupe ainsi que sur le déploiement et la croissance de son activité. Cependant, la part de vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) vendus auprès d'investisseurs respectant ces dispositifs fiscaux reste faible.

La complexité et l'évolution de ces règles peut amener à des contentieux avec l'administration fiscale. Par ailleurs, des évolutions de ces règles ou de leur interprétation pourraient avoir un impact défavorable significatif sur la valeur du portefeuille immobilier du Groupe, sur son activité et ses résultats voire sur le développement de certains investissements ou activités.

Risques liés au statut de SIIC

Foncière Atland bénéficie depuis 2007 du régime fiscal des SIIC visé à l'article 208 C du Code général des impôts, et est, à ce titre, exonérée d'impôt sur les sociétés sur les bénéfices provenant de la location d'immeubles ou de la sous-location de certains immeubles, de certaines plus-values et des dividendes reçus de ses filiales elles-mêmes soumises au régime SIIC. Ce régime

s'étend également aux résultats des filiales de Foncière Atland ayant opté pour ce régime.

Le bénéfice du régime SIIC est subordonné au respect de certaines obligations et conditions, notamment (i) le fait d'avoir un objet principal de foncière (i.e. l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de leur location, ou la détention directe ou indirecte de participations dans certaines sociétés ayant le même objet), (ii) l'obligation de redistribuer une part importante des bénéfices tirés de l'activité de foncière (cf. section 1.9.1 du présent document), ou (iii) la non-détention directement ou indirectement par un ou plusieurs actionnaires agissant de concert de 60 % ou plus du capital ou des droits de vote de Foncière Atland.

En cas de non-respect des obligations et conditions du régime SIIC, le régime fiscal SIIC dont bénéficie Foncière Atland et certaines de ses filiales pourrait être remis en cause, ce qui aurait notamment pour conséquence l'assujettissement des entités concernées à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun, auquel s'ajouteraient l'obligation de réintégrer dans leurs résultats fiscaux de l'exercice de sortie la fraction du bénéfice distribuable existant à la clôture de l'exercice de sortie et provenant de sommes antérieurement exonérées, ainsi que certaines impositions complémentaires spécifiques en cas de sortie du régime SIIC dans les dix ans de l'option.

Des modifications substantielles apportées au régime fiscal SIIC dont bénéficie Foncière Atland et certaines de ses filiales en France, voire la perte du bénéfice de ce régime, pourraient avoir un effet défavorable significatif sur les activités du Groupe, ses résultats, sa situation financière et ses perspectives.

Risques liés à l'évolution réglementaire et aux contentieux

Dans le cadre de ses activités, le Groupe est soumis aux réglementations françaises et européennes liées à la détention des actifs immobiliers ainsi qu'à l'activité de promotion immobilière. Les diverses réglementations auxquelles le Groupe est soumis sont détaillées à la section 1.9 du Document d'enregistrement universel. D'éventuelles irrégularités seraient susceptibles d'entraîner l'application de sanctions à l'encontre du Groupe. Ces réglementations sont par nature évolutives et échappent à son contrôle. Toute modification de celles-ci ou la perte du bénéfice d'un statut particulier sont susceptibles d'avoir une incidence sur la situation financière et les perspectives du Groupe. En vue de prendre en compte les changements liés à l'adoption des textes législatifs ou réglementaires nouveaux, susceptibles d'avoir une incidence sensible sur la situation du Groupe et le développement de son activité, la Direction juridique, contribue, en liaison avec le réseau de conseils externes de Foncière Atland à la collecte et au traitement des informations appropriées relatives à la législation.

De plus, le Groupe est susceptible d'être concerné par des procédures judiciaires, notamment de contentieux, en réponse à des malfaçons, des manquements à des obligations, des défaillances, des accidents, au non-respect de la validité de différents permis et autorisations etc., étant précisé que la Société pourrait néanmoins se retourner contre l'intervenant responsable

de ces malfaçons ou défaillances. Ces procédures auraient un impact sur l'image du Groupe ainsi que sur son résultat, puisqu'elles le forceraient à verser des montants pouvant être parfois significatifs. Ces risques juridiques font l'objet d'un suivi et d'analyses régulières de la part du service juridique. De plus, certains risques relatifs à des opérations de promotion immobilière sont potentiellement couverts dans le cadre des assurances prises pour la réalisation de ces opérations. Notamment, la Société met systématiquement en place dans le cadre des opérations de promotion des assurances Dommages Ouvrage (DO), Tous Risques Chantiers (TRC) et Constructeur Non Réalisateur (CNR). La Société souscrit également annuellement une assurance Responsabilité Civile Promoteur.

Afin de gérer ce risque, la Société réalise des veilles réglementaires et juridiques régulières et s'appuie sur des professionnels juridiques (juristes de la Société et avocats externes).

À la date du présent document, il n'existe pas de procédure administrative, judiciaire ou d'arbitrage (y compris toute procédure en cours ou menaces de procédures dont le Groupe a connaissance) qui n'aurait pas fait l'objet d'une provision chez Foncière Atland et ses filiales, susceptible d'avoir ou ayant eu au cours des douze derniers mois des effets significatifs sur sa situation financière ou sa rentabilité.

2.4.2 Risques liés à des éventuels perte ou piratage de données dans le cadre de la poursuite des activités du Groupe

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

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

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

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

2.5 RISQUES SOCIAUX, ENVIRONNEMENTAUX ET SANITAIRES

2.5.1 Risques liés à une épidémie ou à une pandémie

L'économie française a subi un choc d'une ampleur inédite au cours de 2020, dont le principal déterminant de l'activité a été la situation sanitaire liée à la pandémie Covid-19. Depuis janvier, le coronavirus s'est propagé avec une rapidité inattendue. L'absence de vaccin et les tensions croissantes sur le système de santé ont conduit le gouvernement à prendre des mesures pour ralentir la

circulation du virus et protéger la population. Ces mesures ont impacté l'activité économique, notamment du fait du confinement de la population, de la mise en place de couvre-feu et de l'instauration d'un climat d'incertitude et de baisse de confiance des ménages, des entreprises et des investisseurs.

Entité	Risques court terme	Risques moyen-long terme	Mesures prises et mitigation
Groupe Les recommandations du gouvernement incitent les entreprises à privilégier le télétravail	Distanciation sociale <ul style="list-style-type: none"> › Annulation des rendez-vous physiques et des déplacements professionnels › Visites d'actifs annulées › Signatures notariales reportées › Baisse de productivité liée à la gestion de crise 		Mobilisation de l'ensemble des équipes informatiques et Ressources Humaines : <ul style="list-style-type: none"> › Mise en place d'outils pour optimiser les conditions de télétravail pour les collaborateurs en termes d'organisation de conférences, de gestion de projets et de tâche, de transferts de fichiers et de productivité. › Réponse aux inquiétudes des salariés et protection de leur santé morale et physique. › Mise en place d'outils pour répondre aux demandes des partenaires : fournisseurs, clients et locataires, banques. Ces mesures permettent de maintenir l'activité de Foncière Atland et l'engagement de ses collaborateurs Audits de sécurité réguliers et mise en œuvre d'actions de correction identifiées. Actions de sensibilisation auprès des collaborateurs
	Risque de cyber attaque des systèmes d'information <ul style="list-style-type: none"> › Utilisation importante du télétravail, exposition des équipements et des collaborateurs à des actes malveillants (phishing, ransomware, piratage des extranet) 		

Entité	Risques court terme	Risques moyen-long terme	Mesures prises et mitigation
Investissements et revenus locatifs SIIC	<p>Activité locative</p> <ul style="list-style-type: none"> › Risque de défaut de locataires : report de paiement des loyers, des charges récupérables pour les petites entreprises locataires en difficulté... › Risque de baisse des transactions locatives avec report des projets d'investissement et de prise à bail. <p>Activité de promotion pour compte propre</p> <ul style="list-style-type: none"> › Risque de défaut d'une entreprise ou d'un sous-traitant intervenant sur un chantier dans un contexte de baisse de leur activité durant l'année 2020. Décalage de la livraison des bâtiments en cours de construction et de l'encaissement des loyers. <p>Activité d'investissement</p> <ul style="list-style-type: none"> › Risque de réduction de la capacité d'investissement suite au durcissement des conditions d'obtention de financements bancaires › Difficulté pour évaluer les actifs : les évaluations à dire d'expert étant dépendantes des transactions récentes, pour certaines classes d'actifs les volumes sont plus faibles depuis mars 2020 rendant l'exercice d'évaluation difficile 	<ul style="list-style-type: none"> › Risque de baisse des prix des actifs : possible correction des prix de l'immobilier sur le moyen terme › Risque d'augmentation des taux de vacance avec le départ des locataires les plus défaillants 	<ul style="list-style-type: none"> › Aucun report de paiement ne concerne nos locataires à la date du présent document, › La suspension du paiement des loyers n'est permise que pour les plus petites entreprises. Or, les locataires en place dans les actifs locatifs de la foncière font partie de structures solides et bénéficient d'une bonne solvabilité financière. › Le risque de défaut de locataires est par ailleurs mitigé par la possibilité pour Foncière Atland de reporter certains décaissements, dont le paiement d'échéances, notamment les charges sociales et/ou fiscales (Urssaf, impôts directs) amortissement de la dette sans pénalité, permettant de compenser d'éventuels décalages d'encaissements. › L'interruption des dossiers d'investissements ne concerne que la période de confinement total de la population. Les activités d'investissements et de ventes devraient rester soutenues une fois le confinement passé, certains acteurs immobiliers devant constater des plus-values pour compenser des pertes constatées sur d'autres marchés et la nécessité de continuer à investir pour d'autres acteurs ayant des liquidités.

Entité	Risques court terme	Risques moyen-long terme	Mesures prises et mitigation
Asset management et gestion réglementée	<p>Ralentissement possible de la collecte :</p> <ul style="list-style-type: none"> › Confinement quasi-total de la population qui impacte la commercialisation des différents véhicules avec les difficultés pour les CGP de voir leurs clients › Volonté éventuelle des investisseurs de disposer de liquidités à court terme, ce qui pourrait entraîner une décollecte › Demandes des locataires des actifs des véhicules gérés par Voisin de bénéficiaire de franchises ou d'étalement de leurs loyers pouvant entraîner une baisse de rendement des SCPI 	<ul style="list-style-type: none"> › Risque de performance : perte même temporaire de loyers pourrait entraîner une baisse de rendements sur le moyen terme. Ce risque concerne en particulier les SCPI de rendement qui sont principalement investies en immobilier de bureau. › Risque de baisse du prix des parts en cas de correction de valeur des immeubles de placement › Impact potentiel à la hausse sur les taux d'intérêt des ménages et baisse de la confiance et du pouvoir d'achat des ménages qui pourraient impacter la collecte 	<ul style="list-style-type: none"> › Les véhicules SCPI sont des véhicules de placement sur le long terme qui sont capables de supporter une baisse de leurs revenus locatifs à court terme car ils disposent d'un report à nouveau qui permettrait de lisser les rendements et de maintenir un taux de distribution intéressant en cas de baisse de l'activité. › Les véhicules SCPI disposent d'une bonne diversification du portefeuille de locataires et d'actifs qui permet de réduire le risque de performance grâce à une forte granularité. Au 31 décembre 2020, les 4 SCPI gérées par Atland Voisin et MyShareCompany comptent 548 actifs. › Les réseaux CGP se sont mobilisés en 2020 afin de gérer l'inquiétude de leurs clients sur ce type de produit. Sur 2020, aucune revente massive des parts n'a été constatée. En ligne avec l'exercice 2020, un possible ralentissement de la collecte pourrait se poursuivre en 2021 du fait de la baisse de confiance des ménages liée à la crise sanitaire, avec un effet rattrapage dès le 3^e trimestre, en prévision de la réussite de la campagne de vaccination. › Volonté des différents gouvernements et des banques centrales de maintenir des taux bas afin de soutenir la consommation et l'investissement.
	<p>Ralentissement possible des investissements :</p> <ul style="list-style-type: none"> › Risque de fermeture du marché avec l'absence de vendeurs › Difficulté pour évaluer les actifs › Difficulté pour réaliser les visites, les due diligences et les signatures notaire 		
Atland Résidentiel	<ul style="list-style-type: none"> › Retard dans les avancements techniques du fait de l'arrêt de certains chantiers et de pénurie de matériaux de construction › Ralentissement de la commercialisation du fait de la fermeture de bulles de vente › Retard dans les obtentions des autorisations administratives (permis de construire...) en raison du report du 2nd tour des élections municipales › Risque de disponibilité des matériaux de construction engendrant une hausse des coûts de construction 	<ul style="list-style-type: none"> › Risque de baisse des prix logements : possible correction des prix de l'immobilier sur le moyen terme pouvant entraîner des baisses de marges › Impact potentiel à la hausse sur les taux d'intérêt des ménages et baisse de la confiance et du pouvoir d'achat des ménages qui pourraient impacter la capacité d'investissement des emprunteurs 	<ul style="list-style-type: none"> › Absence de stock « dur » (logements construits mais non commercialisés) › L'ensemble des promoteurs avaient anticipé le ralentissement de l'activité depuis quelques mois en raison des élections municipales. › Stratégie d'accélérer les Ventes en Blocs au détriment des ventes par lot pour accélérer l'avancement commercial. › Volonté des différents gouvernements et des banques centrales de maintenir des taux bas afin de soutenir la consommation.

Entité	Risques court terme	Risques moyen-long terme	Mesures prises et mitigation
Crowdfunding immobilier	<ul style="list-style-type: none"> › Décalage des opérations de promotion à financer ; les promoteurs pouvant cumuler des retards dans les chantiers (avancement technique), les décalages dans les obtentions d'autorisations administratives et les retards dans la commercialisation › Difficulté pour collecter les fonds sur la plateforme en raison de la fébrilité des investisseurs 	<ul style="list-style-type: none"> › Risque principal lié au ralentissement du secteur de la promotion immobilière : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Ralentissement de l'offre des promoteurs ▪ Ralentissement de la demande des particuliers et des investisseurs ▪ Hausse des taux d'intérêt › Risque de défaut d'une opération financée sur le marché de crowdfunding pouvant porter atteinte à la confiance des investisseurs pour cette typologie de produit d'investissement › Risque lié à l'image de Fundimmo à la suite d'un éventuel défaut d'une opération financée pouvant engendrer des effets négatifs sur sa capacité de collecte et réduire sa capacité à gagner des parts de marché. 	<ul style="list-style-type: none"> › Volonté des différents gouvernements et des banques centrales de maintenir des taux bas afin de soutenir la consommation et l'activité › La fébrilité de certaines banques pour financer des opérations de promotion pourrait offrir des opportunités de financement de nouveaux clients et de nouvelles collectes pour la plateforme de Fundimmo › Alors que la collecte de Fundimmo a augmenté au cours de 2020 (+ 47 %) à l'image du marché global du crowdfunding immobilier, et face à une certaine incertitude sur l'évolution des conditions de financement bancaire, il est probable que la collecte se maintienne à un niveau élevé.

2.5.2 Risques liés à une éventuelle détérioration du capital humain dans le cadre de la pérennité du Groupe

Les risques sociaux et RH font peser le risque d'une détérioration du capital humain à l'échelle du Groupe. Ces risques résident en :

- › la disparition ou l'absence prolongée de son Président cofondateur Georges Rocchietta, qui pourrait avoir un impact sur les décisions stratégiques, l'organisation du Groupe et plus généralement toute décision importante dans la vie du Groupe ;
- › la capacité du Groupe à retenir ses talents : le Groupe dépend de certains dirigeants clés dont le départ pourrait nuire à sa capacité à réaliser ses objectifs de développement. L'équipe dirigeante (Comité de Direction) bénéficie d'une très grande expérience du marché dans lequel le Groupe exerce son activité. Il ne peut être garanti que le Groupe sera en mesure de retenir ces dirigeants ce qui pourrait avoir un effet défavorable significatif sur son activité, sa situation financière, ses perspectives et ses résultats. Les dirigeants concernés sont principalement les 10 membres du Comité de Direction ;
- › la difficulté à maintenir dans le temps les compétences de ses collaborateurs dans un contexte de croissance des effectifs et d'acquisition de sociétés externes ;

- › le défi que représente l'intégration et la formation des nouveaux collaborateurs ;
- › les aléas personnels imprévisibles relatifs aux collaborateurs (arrêt maladie, congé maternité, déménagement etc.) ; et
- › une inadéquation entre rémunération et résultat d'un dirigeant.

Afin de se prémunir contre ces problèmes RH, le Groupe a diversifié ses sources et ses techniques de recrutement en impliquant toujours plus de collaborateurs dans les processus de recrutement. En matière d'intégration, des séminaires d'entreprise et autres événements de groupe permettent une intégration des nouveaux collaborateurs tout en renforçant la cohésion des équipes existantes. De plus, le Groupe met à disposition de ses collaborateurs un ensemble d'équipements et de services permettant d'accroître le bien-être dans l'espace de travail et ainsi garantir des conditions de travail agréables.

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

2.5.3 Risques liés aux changements climatiques ou à l'évolution des réglementations sanitaires et environnementales dans le cadre des stratégies d'acquisition et d'arbitrage des actifs du Groupe

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

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

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

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

Les certifications environnementales mises en œuvre par le Groupe sont détaillées à la section 4 du présent document.

2

FACTEURS DE RISQUE



GOVERNANCE D'ENTREPRISE

3

3.1	ORGANE D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DIRECTION GÉNÉRALE	72			
3.1.1	Cadre de référence et guide d'application	72			
3.1.2	Choix du code de référence	72			
3.1.3	Déclaration de conformité au Code AFEP-MEDEF	72			
3.1.4	Règlement intérieur et composition du Conseil d'administration	72			
3.1.5	Modalités d'exercice de la Direction générale	73			
3.1.6	Limitations des pouvoirs de la Direction générale et information des administrateurs sur la situation financière et de trésorerie ainsi que sur les engagements de la Société	74			
3.2	FONCTIONNEMENT DU CONSEIL ET DES COMITÉS	75			
3.2.1	Composition du Conseil d'administration	75			
3.2.2	Politique de mixité et de diversité du Conseil d'administration et des Comités spécialisés	77			
3.2.3	Nomination et durée des mandats	77			
3.2.4	Examen de l'indépendance des membres du Conseil et absence de condamnation	77			
3.2.5	Mandats dans d'autres sociétés	78			
3.2.6	Comité des comptes et de l'audit	82			
3.2.7	Comité des investissements	83			
3.2.8	Comité des rémunérations et des nominations	83			
3.2.9	Convocation, ordre du jour, dossier, modalités de réunion et activités au cours de l'exercice écoulé du Conseil d'administration	84			
3.2.10	Évaluation du Conseil d'administration	85			
3.2.11	Adhésion au Code de gouvernement d'entreprise AFEP-MEDEF	85			
3.2.12	Gestion des conflits d'intérêts	86			
3.2.13	Conventions courantes conclues à des conditions normales	87			
3.3	RÉMUNÉRATIONS ET AVANTAGES	87			
3.3.1	Principes et règles de détermination des rémunérations et avantages consentis aux dirigeants mandataires sociaux et aux administrateurs	87			
3.3.2	Rémunération des mandataires sociaux et programmes d'actions gratuites	90			
3.4	RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS RÉGLEMENTÉS	92			
3.4.1	Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale	92			
3.4.2	Conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale	93			
3.5	PARTICIPATION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES ACTIONNAIRES ET INFORMATIONS PRÉVUES PAR L'ARTICLE L. 225-100-3 DU CODE DE COMMERCE	94			

3.1 ORGANE D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DIRECTION GÉNÉRALE

3.1.1 Cadre de référence et guide d'application

Les informations présentées dans ce chapitre forment le rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise établi en application de l'article L. 225-37 du Code de commerce. Ce rapport s'attache à rendre notamment compte :

- › (i) De la composition du Conseil d'administration et l'application du principe de représentation équilibrée des femmes et des hommes et les conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil et de ses Comités ; et
- › (ii) Des rémunérations des mandataires sociaux.

Pour l'établissement du présent rapport, le Président s'est notamment appuyé sur (i) les dispositions des articles L. 225-37 et L. 225-37-4 du Code de commerce, (ii) la recommandation AMF n°2012-02 du 9 février 2012 (mise à jour le 3 décembre 2019) sur le gouvernement d'entreprise et la rémunération des dirigeants

des sociétés se référant au Code AFEP-MEDEF, (iii) position-recommandation AMF n°2014-14 du 2 décembre 2014 (mise à jour le 13 avril 2015) relative au guide d'élaboration des documents de référence adapté aux valeurs moyennes, (iv) le rapport 2020 de l'AMF sur le gouvernement d'entreprise et la rémunération des dirigeants des sociétés cotées, (v) la position-recommandation AMF n°2021-02 relative au guide d'élaboration des documents d'enregistrement universels, et (vi) le rapport d'activité de novembre 2020 du Haut Comité de Gouvernement d'Entreprise (HCGE).

Ce rapport a été approuvé par le Conseil d'administration lors de sa séance du 4 mars 2021, après examen par les Comités du Conseil des parties relevant de leurs compétences respectives, et sera présenté aux actionnaires lors de la prochaine assemblée générale mixte du 20 mai 2021.

3.1.2 Choix du code de référence

Conformément aux dispositions de l'article L. 22-10-10 du Code de commerce, il est précisé que la Société se réfère volontairement au Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées, modifié et publié par l'AFEP et le MEDEF en janvier 2020 (le « Code AFEP-MEDEF ») à l'exception des recommandations

qui sont exposées à la section 3.2.11. Une copie en version papier du Code AFEP-MEDEF peut être consultée au siège social et une version informatique dudit Code a été mise en ligne par la Société sur son site Internet (<https://www.atland.fr>).

3.1.3 Déclaration de conformité au Code AFEP-MEDEF

La Société s'inscrit dans une démarche de mise en conformité progressive avec les recommandations du Code AFEP-MEDEF.

Dans le cadre de cette démarche, le Conseil d'administration a mis en place en 2008 un Comité des comptes et de l'audit ainsi qu'un Comité des rémunérations, lequel est devenu fin 2019 le Comité des rémunérations et des nominations et a vérifié la conformité de la Société avec les recommandations du Code AFEP-MEDEF sur la rémunération des dirigeants mandataires sociaux dont les titres sont admis aux négociations sur un marché réglementé.

La Société estime que ses pratiques se conforment à la plupart des recommandations du Code AFEP-MEDEF, à l'exception de certains points de divergence liés pour l'essentiel à la taille de la Société.

Conformément aux recommandations du Code AFEP-MEDEF, le présent chapitre identifie dans un tableau de synthèse, les dispositions du Code AFEP-MEDEF qui n'ont pas été retenues et explique les raisons de ce choix (voir section 3.2.11)

3.1.4 Règlement intérieur et composition du Conseil d'administration

3.1.4.1 Règlement intérieur

Dans sa séance du 31 mars 2020, le Conseil d'administration a adopté un nouveau règlement intérieur du Conseil

d'administration, du Comité des comptes et de l'audit et du Comité des rémunérations et des nominations.

Le règlement intérieur du Conseil d'administration peut être consulté sur le site internet de la Société (<https://www.atland.fr/>).

3.1.4.2 Composition du Conseil d'administration

Au 31 décembre 2020, le Conseil d'administration était composé de neuf membres dont trois qualifiés d'administrateurs indépendants selon les critères énoncés dans le Code AFEP-MEDEF, à savoir :

› **M. Georges Rocchietta**

Président-Directeur général

› **M. Jean-Louis Charon**

Administrateur indépendant

› **M. Patrick Laforêt**

Administrateur

› **Atland**

Représentée par M. Lionel Védie de la Heslière

Administrateur

› **Finexia**

Représentée par Mme Patricia Bourbonne

Administrateur

› **Mme Geneviève Vaudelin-Martin**

Administratrice indépendante

› **Mme Alexa Attias**

Administratrice indépendante

› **Mme Evelyn Chow**

Administratrice

› **Xeos**

Représentée par Jean Sturzenegger

Administrateur

3.1.5 Modalités d'exercice de la Direction générale

3.1.5.1 Réunification des fonctions de Président du Conseil d'administration et de Directeur général

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

Le choix de ce mode de gouvernance simplifié est apparu comme le plus adapté à l'organisation et au mode de fonctionnement de la Société. Il permet en effet notamment :

- › de garantir une plus grande réactivité dans l'administration et la gestion du groupe ;
- › de faciliter les prises de décisions et la conduite stratégique du groupe ;
- › de favoriser un dialogue dynamique et plus fluide entre la direction et le Conseil d'administration ; et
- › d'assurer une communication plus forte et cohérente.

3.1.5.2 Présidence du Conseil

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

Depuis lors M. Georges Rocchietta a été renouvelé sans discontinuité dans ses fonctions, et pour la dernière fois lors du Conseil du 16 mai 2018, pour une durée allant jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

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

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

3.1.6 Limitations des pouvoirs de la Direction générale et information des administrateurs sur la situation financière et de trésorerie ainsi que sur les engagements de la Société

3.1.6.1 Limitations statutaires

Il n'existe pas de limitation statutaire particulière.

3.1.6.2 Opérations nécessitant l'approbation préalable du Conseil d'administration

Il n'existe pas de limitation statutaire particulière.

3.1.6.3 Règles d'informations des administrateurs sur la situation financière et de trésorerie ainsi que sur les engagements de la Société

Cette information s'effectue, outre lors de la présentation de l'activité de la Société et de ses indicateurs clés, lors de chaque Conseil au travers des rapports émis par le Comité des comptes et de l'audit, et des dossiers d'investissements soumis au Comité des investissements.

Par ailleurs, la Direction générale, la Direction financière et la Direction juridique de la Société répondent en toute transparence et dans des délais suffisants à l'ensemble des demandes de renseignements, questions des administrateurs tant en ce qui concerne la situation financière et de trésorerie que sur les engagements de la Société et des risques encourus. Les administrateurs et les membres des Comités ont également, en vue d'accomplir leur mission, un accès direct et indépendant envers les Commissaires aux comptes de la Société pour les questionner sur toute problématique entrant dans leurs compétences et peuvent rencontrer les principaux dirigeants de la Société et du Groupe.

3.2 FONCTIONNEMENT DU CONSEIL ET DES COMITÉS

3.2.1 Composition du Conseil d'administration

Au 31 décembre 2020, le Conseil d'administration était composé de neuf membres, à savoir :

› M. Georges Rocchietta

Président-Directeur général

Né le 24 juin 1964 à Nice (06)

De nationalité française

Demeurant à Paris (8^e), 40, avenue George V

Date de première nomination : 22 février 2006

Date de début du mandat en cours : 16 mai 2018

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

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

› M. Patrick Laforet

Administrateur

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

De nationalité française

Demeurant à Dijon (21), 16, rue Michel Servet

Date de première nomination : 17 mai 2017

Date de début du mandat en cours : 19 mai 2020

Date d'expiration du mandat en cours : Assemblée Générale à tenir en 2023 aux fins de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022

Après la création et la cession d'une société de maisons individuelles (LES COMPAGNONS CONSTRUCTEURS), Patrick Laforet a acquis en 1993 le groupe Voisin (devenue Atland Voisin) dont la société de gestion de SCPI a été vendue en 2015 à Foncière Atland. Il prend la présidence en 2004 de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Dijon et préside le Conseil de surveillance de Dijon Football Côte d'Or. Il dirige aujourd'hui le Groupe Voisin Immobilier (promotion immobilière) à Dijon.

› Atland

représentée par M. Lionel Védie de La Heslière

Administrateur

Né le 19 août 1953 à Rouen (76) de nationalité française

Demeurant à Knokke (Belgique), Domein Tennis Gardens - Bronlaan 115

Date de première nomination : 11 janvier 2006

Date de début du mandat en cours : 16 mai 2018

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

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

› M. Jean-Louis Charon

Administrateur indépendant

Né le 13 octobre 1957 à Moulins (03)

De nationalité française

Demeurant à Paris (6^e), 135, boulevard Saint-Germain

Date de première nomination : 11 janvier 2006

Date de début du mandat en cours : 16 mai 2018

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

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

› Finexia

Représentée par Mme Patricia Bourbonne

Administrateur

Née le 24 avril 1962 à Tananarive (Madagascar)

De nationalité française

Demeurant à Paris (16^e), 33, avenue Georges Mandel

Date de première nomination : 17 mai 2017

Date de début du mandat en cours : 19 mai 2020

Date d'expiration du mandat en cours : Assemblée Générale à tenir en 2023 aux fins de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022

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

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

› **Mme Geneviève Vaudelin-Martin**

Administratrice indépendante

Née le 4 décembre 1955 à Digoin (71)

De nationalité française

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

Date de première nomination : 16 mai 2012

Date de début du mandat en cours : 16 mai 2018

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

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

› **Mme Alexa Attias**

Administratrice indépendante

Née le 27 août 1976 à Enghien-les-Bains (95)

De nationalité française

Demeurant à Paris (75116), 64 rue Pergolèse

Date de première nomination : 13 mai 2015

Date de début du mandat en cours : 16 mai 2018

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

Diplômée du Magistère de Finance d'entreprise et de gestion bancaire de l'Université de Paris I - Panthéon Sorbonne, Alexa Attias a effectué toute sa carrière en tant que conseil en Fusions & Acquisitions, tout secteur d'activité y compris l'immobilier. En 2000, elle débute sa carrière chez KPMG Corporate Finance. En 2007, elle rejoint Crédit Suisse (France) pour participer à la création de la structure de conseil en fusions et acquisitions au sein de la Banque Privée. Après six années, elle décide de valoriser son expérience en créant sa propre structure, Fuzall Corporate Finance.

› **Mme Evelyn Chow**

Administratrice

Née le 25 octobre 1974 à Singapour

De nationalité britannique

Demeurant à Londres (Royaume-Uni) 38 Elvaston Place - SW7 5NW

Date de première nomination : 19 mai 2016

Date de début du mandat en cours : 19 mai 2019

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

Diplômée d'Harvard Business School et de l'Université Ohio State, Eve Chow a été pendant 10 ans, à Londres, la Directrice exécutive de la société Forum Partners et membre de divers Conseils d'administration, notamment de foncières en France. À partir de 2015, elle a décidé de valoriser son expérience en accompagnant des sociétés immobilières, et notamment Foncière Atland, dans la recherche de financements Equity ou Dette.

› **Xeos**

représentée par Jean Sturzenegger

Administrateur

Né le 26 octobre 1955 à Alger (Algérie)

De nationalité française

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

Date de première nomination : 16 mai 2018

Date de début du mandat en cours : 16 mai 2019

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

Licencié en Économie et mémorialiste Expert-Comptable, Jean Sturzenegger a fait une grande partie de sa carrière professionnelle dans le Groupe Veolia (de 1990 à 2018) où il a été successivement Directeur financier de filiales de la Branche Propreté, Directeur à la Direction financière internationale de Veolia Transport puis Directeur financier adjoint de Veolia Transport (Transdev).

Auparavant, il est notamment passé par Arthur Andersen en Audit puis en conseil dans le cadre de missions de diagnostic financier, d'études d'organisation et d'évaluation, spécialisé dans le secteur des entreprises en difficultés.

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

Il est demandé à l'Assemblée Générale du 20 mai 2021 de bien vouloir procéder au renouvellement des mandats d'administrateurs de Georges Rocchietta, de la société Atland représentée par Lionel Védie de La Heslière, Jean-Louis Charon, Geneviève Vaudelin-Martin et Alexa Attias, pour une durée de trois années qui prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Un Conseil d'Administration se réunira à l'issue de l'Assemblée Générale du 20 mai 2021 aux fins de renouveler Monsieur Georges Rocchietta en qualité de Président Directeur Général pour toute la durée de son mandat d'administrateur, soit jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Bien que la loi française n'exige plus la détention d'actions minimum par les administrateurs, les statuts de la Société imposent que chaque administrateur détienne au moins une action.

Au 31 décembre 2020, les administrateurs possédaient les actions et droits de vote suivants :

Administrateurs	Actions	% capital	Droits de vote	% droits de vote
M. Georges Rocchietta	5	0,00 %	10	0,00 %
M. Jean-Louis Charon	1 000	0,02 %	2 000	0,03 %
Atland SAS	2 029 920	45,51 %	2 656 730	46,17 %
Mme Geneviève Vaudelin-Martin	125	0,00 %	250	0,00 %
Patrick Laforet	5	0,00 %	5	0,00 %
Finexia	385 510	8,64 %	437 690	7,61 %
Mme Evelyn Chow	650	0,01 %	650	0,01 %
Mme Alexa Attias	5	0,00 %	5	0,00 %
Xeos	100 250	2,25 %	100 250	1,74 %
Total	2 517 470	56,44 %	3 197 590	55,56 %

3.2.2 Politique de mixité et de diversité du Conseil d'administration et des Comités spécialisés

Le Conseil d'administration, lors de sa séance du 4 mars 2021, a statué sur sa politique de mixité et de diversité, notamment des profils, français et internationaux, tout en veillant à mettre en place un équilibre entre les différentes parties prenantes de la Société.

Le Conseil veille à appliquer les principes du Code AFEP-MEDEF concernant sa composition et celles de ses Comités.

Aussi, le Conseil poursuit son objectif d'améliorer la diversité et la complémentarité des compétences et des expériences tout en veillant à maintenir une représentation équilibrée des femmes et des hommes et une proportion d'administrateurs indépendants au sens des recommandations du Code AFEP-MEDEF.

Compte tenu de la structure de détention du capital de la Société et des enjeux stratégiques et opérationnels de cette dernière, la composition actuelle du Conseil et de ses Comités spécialisés est apparue équilibrée et satisfaisante.

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

Au 31 décembre 2020, le Conseil d'administration tel que décrit ci-dessus est composé de quatre femmes et cinq hommes, soit une représentativité féminine de 44 %.

3.2.3 Nomination et durée des mandats

Les administrateurs sont nommés, renouvelés dans leur fonction ou révoqués par l'Assemblée Générale Ordinaire de la Société. La durée de leurs mandats, conformément à l'article 12 des statuts, est de trois années.

Il est rappelé que la Société n'a pas choisi de mécanisme de renouvellement de ses administrateurs par roulement, la durée de leurs mandats étant inférieure à 4 ans et lesdits mandats arrivant à échéance lors d'exercices différents.

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

Le Conseil d'administration a procédé, lors de sa réunion du 4 mars 2021, à l'évaluation annuelle de l'indépendance des administrateurs. À la date d'émission du présent rapport, le Conseil d'administration compte trois administrateurs indépendants au sens du Code AFEP-MEDEF, c'est-à-dire des administrateurs dont la situation est conforme aux critères suivants :

- › ne pas être salarié ou dirigeant mandataire social exécutif de la société, salarié ou administrateur de sa société mère ou d'une société qu'elle consolide et ne pas l'avoir été au cours des cinq années précédentes ;
- › ne pas être dirigeant mandataire social exécutif d'une société dans laquelle la Société détient directement ou indirectement un mandat d'administrateur ou dans laquelle un salarié désigné en tant que tel ou un mandataire social de la Société (actuel ou l'ayant été depuis moins de cinq ans) détient un mandat d'administrateur ;
- › ne pas être (ou être lié directement ou indirectement) à un client, fournisseur, banquier d'affaires ou banquier de financement :
 - significatif de la Société ou de son groupe ;
 - ou pour lequel la Société ou son groupe représente une part significative de l'activité.
- › ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social ou être lié directement ou indirectement à l'une de ces personnes ;
- › ne pas avoir été commissaire aux comptes de l'entreprise au cours des cinq années précédentes ;
- › ne pas être administrateur de l'entreprise depuis plus de douze ans.

À ce titre, les administrateurs indépendants membre du Conseil d'administration sont au nombre de 3 (33,33 % au 31 décembre 2020), à savoir :

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

Lors de sa séance du 4 mars 2021, le Conseil d'administration qui a attaché une attention particulière aux critères d'indépendance liés d'une part (i) à la notion de relations d'affaires significatives et d'autre part (ii) à la durée des mandats d'administrateurs supérieurs à 12 ans :

- › a retenu pour le critère relatif à la part significative de l'activité, le seuil de 35% des revenus personnels annuels ; et
- › a estimé que le critère des 12 ans, défini par le Code AFEP-MEDEF parmi cinq autres critères, n'était pas à lui seul suffisant pour que M. Jean-Louis Charon perde automatiquement la qualité d'administrateur indépendant.

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

3.2.5 Mandats dans d'autres sociétés

3.2.5.1 Autres mandats et fonctions exercés au 31 décembre 2020

Administrateur	Société française	Forme	Mandats exercés	Nomination	Expiration	Société cotée	Groupe Atland
Jean-Louis Charon	SOBK	SAS	Président	14/02/2002	indéterminée		
	CITY STAR PROPERTY INVESTMENT	SAS	Président SOBK, représenté par Jean-Louis CHARON	23/10/2003	indéterminée		
	FONCIÈRE ATLAND	SA	Administrateur	11/01/2006	juin 2021	x	x
	SCI LAVANDIERES	SCI	Gérant	16/02/2004	indéterminée		
	INVESCOBO	SAS	Président SOBK, représenté par Jean-Louis CHARON	31/05/2011	indéterminée		
	INVESCOSO	SAS	Président SOBK, représenté par Jean-Louis CHARON	31/05/2011	indéterminée		
	NEWCONFIM	SAS	Président NEWDEAL représenté par SOBK, représenté par Jean-Louis CHARON	1/05/2011	indéterminée		
	CITY STAR INDUSTRY INVESTMENT	SAS	Président SOBK, représenté par Jean-Louis CHARON	23/03/2012	indéterminée		
	CITY STAR OPPORTUNITIES	SAS	Président SOBK, représenté par Jean-Louis CHARON	19/03/2012	indéterminée		
	ART TRADING INVESTMENT	SAS	Président SOBK, représenté par Jean-Louis CHARON	02/12/2014	indéterminée		
	CITY STAR ARI	SAS	Président SOBK, représenté par Jean-Louis CHARON	13/06/2013	indéterminée		
	CITY STAR PRIVATE EQUITY ASIA	Pte Ltd	Director	8/09/2006	indéterminée		
	CITY STAR PHNOMPENH PROPERTY MANAGEMENT	Pte Ltd	Director	17/12/2007	indéterminée		
	CITY STAR REAM TOPCO	Pte Ltd	Director	27/12/2006	indéterminée		
	CITY STAR REAM HOLDCO	Pte Ltd	Director	12/06/2009	indéterminée		
	CITY STAR PHNOM PENH LAND HOLDING	Pte Ltd	Director	23/12/2008	indéterminée		
	CITY STAR CAMBODIA	Pte Ltd	Director	17/12/2007	indéterminée		
	CITY STAR KRD	Pte Ltd	Director	08/12/2014	08/12/2023		
	ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI	S.A.U	Administrateur	03/12/2015	indéterminée	x	
	NEWDEAL	SAS	Président SOBK, représenté par Jean-Louis CHARON	27/07/2018	indéterminée		
	CTS	SAS	Président SOBK, représenté par Jean-Louis CHARON	1/06/2018	indéterminée		
	SCI 118 RUE DE VAUGIRARD	SCI	co-gérant	18/07/2018	indéterminée		
	TIKEHAU CAPITAL	SCA	Membre du Conseil de surveillance Président du Comité d'Audit et des risques	07/11/2016 22/03/2017	indéterminée	x	

Administrateur	Société française	Forme	Mandats exercés	Nomination	Expiration	Société cotée	Groupe Atland
Georges Rocchietta	FONCIÈRE ATLAND	SA	Président Directeur général	16/05/2018	juin 2021	x	x
	QUANTUM RESIDENTIAL	SARL	Gérant	03/10/2003	indéterminée		x
	RACING LEASE	SARL	Gérant	26/05/2011	indéterminée		
	MANHOOD 2	SAS	Représentant permanent de Atland Président	12/03/2018	indéterminée		x
	ATLAND VOISIN	SAS	Président du Conseil de surveillance	24/09/2015	indéterminée		x
	DUMOULIN	SAS	Président	07/11/2016	indéterminée		x
	PARIS OFFICE PARTNERSHIP	SAS	Président	09/11/2016	indéterminée		x
	LE GRAND CHEMIN	SCI	Gérant	04/12/2007	indéterminée		x
	LUAN GRAMONT	SCI	Gérant	04/12/2007	indéterminée		x
	MP LOG	SCI	Gérant	04/12/2007	indéterminée		x
	NEGOCAR	SCI	Gérant	04/12/2007	indéterminée		x
	FINEXIA	SAS	Président	17/04/1990	indéterminée		
	MYSHARECOMPANY	SAS	Membre du Conseil de surveillance	24/11/2017	28/11/2023		x
	FINANCIÈRE QUATTRO	SC	Cogérant	14/11/2017	indéterminée		
	BIOVÉGÉTAL	SCA	Cogérant	11/02/1998	indéterminée		
	ESPACE VIE BALLANCOURT	SAS	Président	30/01/2018	30/01/2023		x
Lionel Védie de La Heslière	GL FRG	SAS	Président du Conseil de Surveillance	30/01/2018	30/01/2023		x
	ATLAND	SPRL	Gérant XEOS, représenté par Lionel Védie de La Heslière	20/10/2004	indéterminée		
	FONCIÈRE ATLAND	SA	Représentant permanent de Atland Administrateur	22/02/2006	juin 2021	x	x
	XEOS	SA	Administrateur délégué	16/12/2003	Indéterminée		
	FENEK	SCI	Cogérant	29/09/2014	indéterminée		
Geneviève Vaudelin-Martin	EMILE AUGIER	SCI	Cogérant	27/04/1994	Indéterminée		
	FONCIÈRE ATLAND	SA	Administrateur	16/05/2012	juin 2021	x	x
	BASSAC (ancienne dénomination LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS)	SA	Administrateur	15/05/2020	juin 2022	x	
	ATLAND VOISIN	SAS	Membre du Conseil de surveillance	24/09/2015	indéterminée		x
	Geneviève VAUDELIN MARTIN Avocat inscrit au barreau de CHALON SUR SAONE (Saône et Loire)	Liberal	Professionnel libéral	21/12/2005	indéterminée		
Alexa Attias	FUZALL CORPORATE FINANCE	SAS	Présidente	17/10/2013	indéterminée	x	
	FONCIÈRE ATLAND	SA	Administrateur	13/05/2015	juin 2021	x	x

Administrateur	Société française	Forme	Mandats exercés	Nomination	Expiration	Société cotée	Groupe Atland
Eve Chow	FONCIÈRE ATLAND	SA	Administrateur	19/05/2016	juin 2022	x	x
Patricia Bourbonne	FONCIÈRE ATLAND	SA	Représentant de Finexia Administrateur	17/05/2017	juin 2023	x	x
	GAIA	SAS	Présidente	30/10/2002	indéterminée		
	TETHYS GESTION	SARL	Gérante	6/06/2014	indéterminée		
	OURANOS	SC	Cogérant	03/10/2006	indéterminée		
Patrick Laforêt	S 2 I	SAS	Président du Conseil de surveillance	1/03/2013	indéterminée		
	RUE DE JOUVENCE. V	SARL	Gérant	2/05/2005	indéterminée		
	L'ARENE	SC	représentant du Gérant LETAP	11/10/2010	18/09/2022		
	SEM	SC	Représentant de S 2 I Administrateur	19/09/2016	31/12/2022		
	FONCIÈRE ATLAND	SA	Administrateur	17/05/2017	juin 2023	x	x
Jean Sturzenegger	FONCIÈRE ATLAND	SA	Représentant de Xeos Administrateur	16/05/2018	juin 2022	x	x

3.2.5.2 Mandats et fonctions échus exercés au cours des 5 dernières années

Administrateur	Société française	Forme	Mandats exercés	Nomination	Expiration
Jean-Louis Charon	SELECTIRENTE	SA	Vice Président du Conseil de surveillance	17/09/04	5/04/2019
	AFFINE	SA	Administrateur, représentant permanent de la société Holdaffine	29/04/2009	18/12/2018
	CITY STAR KRH	Pte Ltd	Director	08/12/14	31/12/2019
	FAKARAVA CAPITAL	SAS	Administrateur		8/03/2018
	HORUS GESTION	SARL	Gérant	23/08/2003	01/05/2020
	CITY STAR PROMOTION 1	SARL	Gérant	23/06/2011	16/11/2020
GEORGES ROCCHIETTA	ATLAND	SAS	Président	13/02/03	29/06/17
	COFINIMUR I	SA	Représentant permanent de Foncière Atland administrateur	17/11/11	18/12/2019
	MANHOOD	SAS	Représentant permanent de Atland Président	5/02/15	29/01/2020
	FONCIERE ATLAND REIM	SAS	Gérant	04/12/07	31/10/2019
	RUE DE LA DÉCOUVERTE	SCI	Gérant	04/12/07	20/11/2017
	MONTREUIL RÉPUBLIQUE	SCI	Gérant	09/11/16	31/03/2020
Lionel Védie de La Heslière	ATLAS	SA	Président	30/06/00	30/06/2015
Geneviève Vaudelin-Martin	Néant				
Alexa Attias	Néant				
Eve Chow	Néant				
Patricia Bourbonne	CABINET JANIN	SARL	Gérante	12/01/2005	30/06/2020
Patrick Laforet	LETAP	SC	Gérant	2/08/2002	28/02/2019
Jean Sturzenegger	Néant				

3.2.6 Comité des comptes et de l'audit

Attributions

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

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

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

Organisation

Le Comité est composé d'au moins deux administrateurs indépendants.

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

Au 31 décembre 2020, le Comité des comptes et de l'audit était composé de Mme Geneviève Vaudelin-Martin (Présidente du Comité et administratrice indépendante) et de Mme Alexa Attias (Administratrice indépendante).

Lors de sa séance du 31 mars 2020, le Conseil d'administration :

- › a décidé de désigner Mme Virginie Banet en qualité de « senior advisor » à l'effet d'assister les membres du Comité des comptes et de l'audit dans leur mission ;
- › a adopté le nouveau règlement de ce Comité.

Fonctionnement

Le Comité se réunit sur convocation de son Président ou du Président du Conseil d'administration. Chaque réunion donne lieu à un compte-rendu. Le Comité se réunit autant de fois qu'il le juge nécessaire et au moins deux fois par an, préalablement à l'arrêté des comptes annuels et semestriels par le Conseil d'administration.

Le Comité dispose de tous les moyens qu'il juge nécessaire pour mener à bien sa mission. En particulier, il peut (i) inviter, en fonction de l'ordre du jour des réunions, d'autres administrateurs à participer aux réunions du Comité et (ii) entendre les collaborateurs du Groupe et tout conseil qu'il jugerait utile de consulter.

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

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

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

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

Le Comité entend les contrôleurs internes d'Atland Voisin, de Fundimmo et des autres filiales du groupe sur leurs travaux. Le Comité peut leur demander de diligenter des contrôles sur des thématiques spécifiques. Le contrôle interne d'Atland Voisin est placé sous la supervision du Directeur Juridique et Compliance Groupe. Le contrôle interne de Fundimmo est placé sous la direction partagée du Directeur Juridique et Compliance Groupe et du contrôle interne Groupe. Les fonctions de contrôle interne d'Atland Résidentiel et de Foncière Atland REIM sont assurées par la fonction contrôle interne de la Direction Financière Groupe.

Le Comité s'est réuni trois fois au cours de l'année 2020. Tous les membres de ce Comité étaient présents. Étaient également présents, les Commissaires aux comptes et pour la société Foncière Atland, M. Vincent Lamotte - Directeur général Finance.

Au cours de ces séances, l'ordre du jour a été le suivant :

› Comité du 27 mars 2020

- Faits majeurs,
- Actionnariat,
- Portefeuille géré et chiffres clés,
- Résultat consolidé IFRS - réel,
- Comptes consolidés du Groupe au 31 décembre 2019,
- Actif net réévalué,
- Focus dette et couverture de taux,
- Comptes sociaux de Foncière Atland au 31 décembre 2019,
- Événements post-clôture,
- Point contrôle interne.

› Comité du 17 septembre 2020

- Actionnariat,
- Faits significatifs et chiffres clés semestriels,
- Résultats consolidés juin 2020,
- Actif net réévalué,
- Focus dette et couverture de taux,
- Contributifs métiers,
- Événements post-clôture.

› Comité du 11 décembre 2020

- Points métiers au 30 novembre 2020 et activité,
- Organisation du service de Direction Administratif et Financier,
- Atterrissage 2020 - Dettes et trésorerie,
- Point d'attention clôture 2020,
- Planning d'intervention et budget,
- Contrôle de gestion et contrôle interne groupe,
- Focus contrôle interne Atland Voisin.

À l'issue de ces séances, les membres du Comité se sont déclarés satisfaits des informations fournies et n'ont formulé aucune réserve ou commentaire particulier à destination du Conseil d'administration.

Rémunération de ses membres

La rémunération des membres du Comité est fixée par le Conseil d'administration et prélevée sur les jetons de présence.

Au titre de l'appartenance à ce Comité pour l'année 2020, le Conseil d'administration a attribué 5 000 € à chaque membre avec un taux de présence de 100 %.

3.2.7 Comité des investissements

Attributions

Le Comité a pour mission d'examiner tout projet d'investissement ou de désinvestissement immobilier par la Société ou une de ses filiales directes d'un montant supérieur à un million cinq cent mille (1.500.000) euros, ou l'octroi de garanties ou sûretés pour un montant supérieur à ce même montant.

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

Organisation

Au 31 décembre 2020, le Comité des investissements était composé de M. Georges Rocchietta (Président du Comité) et de la société Atland, représentée par M. Lionel Védie de La Heslière.

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

Le Conseil d'administration lors de sa séance du 31 mars 2020 a adopté le nouveau règlement de ce Comité.

Fonctionnement

Le Comité se réunit autant de fois qu'il le juge nécessaire sur convocation de son Président ou du Président du Conseil d'administration. Chaque réunion donne lieu à un compte-rendu.

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

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

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

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

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

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

Le Comité s'est réuni deux fois au cours de l'année 2020.

Au cours de cette séance, l'ordre du jour a été le suivant :

› Comité du 23 septembre 2020

- Comité relatif à l'acquisition par Atland Group de 60% des titres de la société Marianne Développement (anciennement dénommée : Les Maisons de Marianne).

› Comité du 17 décembre 2020

- Comité relatif à la cession de 30% des titres de la société Transbus et de ses filiales.

Rémunération de ses membres

Compte-tenu de la composition de ce Comité, aucune rémunération n'est prévue pour ses membres et aucune rémunération n'a été versée en 2020 au titre des travaux du Comité. Le taux de présence a été de 100 % en 2020.

3.2.8 Comité des rémunérations et des nominations

Attributions

Le Comité des rémunérations et des nominations a pour mission :

- › étudier et proposer au Conseil d'administration l'ensemble des éléments de rémunération et avantages des dirigeants mandataires sociaux, en veillant à leur cohérence avec leurs performances et la stratégie de l'entreprise, dans le respect des recommandations du Code AFEP-MEDEF ;
- › donner au Conseil d'administration un avis sur la politique générale d'attribution des options de souscription et/ou d'achats d'actions, sur les plans d'options établis par la Direction générale du Groupe, actions gratuites et proposer au Conseil d'administration les attributions d'options d'achat ou de souscription d'actions, ou d'actions gratuites ;
- › en cas de situation soudaine et imprévue de décès ou d'incapacité permanente (de deuxième ou troisième catégories, telles que définies à l'article L. 341-4 du Code de la sécurité sociale) de Monsieur Georges Rocchietta de ses fonctions de Président-Directeur Général de la Société, (i) veiller à la mise en œuvre du plan de succession immédiat et temporaire arrêté et en parallèle (ii) déterminer les critères de sélection (notamment en termes d'expérience, de compétence, de limite d'âge et de disponibilité...) des personnes susceptibles d'être proposées à la succession de Monsieur Georges Rocchietta en tant que Président-Directeur Général de la Société ainsi que rendre un avis au Conseil d'administration sur les derniers candidats retenus ;
- › rendre un avis sur toute proposition de nomination d'un nouvel administrateur ;
- › proposer au Conseil d'administration une répartition des jetons de présence et les montants individuels des versements à effectuer à ce titre aux administrateurs, en tenant compte de leur assiduité aux réunions du Conseil et des Comités qui le composent ;
- › donner son avis sur les éléments de rémunération de l'ensemble des collaborateurs du Groupe ;
- › recommander au Conseil d'administration les personnes susceptibles d'être nommées membre du Comité des comptes et d'audit et le Président dudit Comité.

Organisation

Le Comité est composé d'au moins deux administrateurs indépendants.

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

Au 31 décembre 2020, le Comité des rémunérations et des nominations était composé de deux membres : Mme Geneviève Vaudelin-Martin (Administratrice indépendante) et Mme Alexa Attias (Administratrice indépendante et Présidente du Comité).

M Jean-François Demaris a par ailleurs été désigné par le Conseil d'administration en qualité de « Senior Advisor » du Comité des rémunérations et des nominations.

Le Conseil d'administration, lors de sa séance du 31 mars 2020, a adopté le nouveau règlement de ce Comité.

Fonctionnement

Le Comité se réunit sur convocation de son Président ou du Président du Conseil d'administration. Chaque réunion donne lieu à un compte-rendu. Le Comité se réunit autant de fois qu'il le juge nécessaire et au moins une fois par an, préalablement à l'approbation de l'ordre du jour de l'assemblée générale annuelle, pour examiner les projets de résolutions relatifs aux mandats d'administrateurs, la fixation par le Conseil d'administration de la rémunération des dirigeants mandataires sociaux et à la décision du Conseil d'administration de répartition des jetons de présence.

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

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

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

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

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

Le Comité s'est réuni trois fois au cours de l'année 2020. Tous les membres de ce Comité étaient présents. Étaient également présents, les Commissaires aux comptes et pour la société Foncière Atland, Mme Aline Chevalier, Directrice des Ressources Humaines.

Au cours de ces séances, l'ordre du jour a été le suivant :

› Comité du 27 mars 2020

- Point sur jetons de présence,
- Plans d'actions gratuites,
- Plan d'intéressement,
- Rémunérations des mandataires sociaux,
- Conventions réglementées.

› Comité du 17 septembre 2020

- Plans d'actions gratuites,
- Plan d'intéressement,
- Projet d'un plan d'attribution gratuites d'actions avec droit préférentiel (AGADP),
- Projet de fonds.

› Comité du 11 décembre 2020

- Plan AGADP,
- Impacts COVID sur les conditions de performance.

À l'issue de cette séance, les membres du Comité se sont déclarés satisfaits des informations fournies et n'ont formulé aucune réserve ou commentaire particulier à destination du Conseil d'administration.

Rémunération de ses membres

La rémunération des membres du Comité est fixée par le Conseil d'administration et prélevée sur les jetons de présence. Au titre de l'appartenance à ce Comité pour l'année 2020, le Conseil d'administration a attribué 5 000 € à chaque membre avec un taux de présence de 100 %.

3.2.9 Convocation, ordre du jour, dossier, modalités de réunion et activités au cours de l'exercice écoulé du Conseil d'administration

a) Convocation et ordre du jour

Conformément aux statuts de la Société, les membres du Conseil d'administration sont convoqués par tous moyens, même verbalement, aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, soit au siège social, soit en tout autre endroit indiqué dans la convocation, soit sous forme de visioconférence ou tout autre moyen de télécommunication, cette faculté étant prévue dans le règlement intérieur du Conseil d'administration.

b) Modalités de réunion

Les réunions se déroulent au siège social, 40, avenue George V, Paris 8^e. Le registre de présence est signé par les membres présents. Les procurations écrites sont jointes au registre.

c) Activités au cours de l'exercice écoulé

Les réunions du Conseil d'administration font l'objet d'un calendrier annuel. Ce calendrier est ajusté et complété le cas échéant par des réunions supplémentaires en fonction des nécessités de consultation des administrateurs.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020, le Conseil d'administration s'est réuni deux fois. Le taux de présence à ces réunions a été de 100 %.

Lors de ces réunions, les principales questions débattues et décisions prises par le Conseil d'administration ont été les suivantes :

› Séance du 31 mars 2020

- Rapport du Comité des comptes et de l'audit - Compte-rendu de la réunion du 27 mars 2020,
- Rapport du Comité des rémunérations et nominations - Compte-rendu de la réunion du 27 mars 2020,
- Examen et arrêté des comptes sociaux au 31 décembre 2019 et proposition d'affectation du résultat de l'exercice,
- Examen et arrêté des comptes consolidés au 31 décembre 2019,
- Rémunération 2020 des administrateurs - Proposition de répartition du solde de la rémunération de l'exercice 2019,
- Examen et approbation de la politique de rémunération et de la rémunération du Président Directeur Général,
- Renouvellement du mandat d'administrateurs,
- Renouvellement du programme de rachat d'actions,
- Proposition de délégation de compétence consentie au Conseil d'administration en matière d'attribution d'actions gratuites à des salariés et mandataires sociaux,
- Renouvellement des délégations de compétence consenties au Conseil d'administration en matière d'augmentation de capital avec ou sans maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'augmentation de capital réservée à une catégorie d'investisseurs, d'augmentation de capital pour rémunérer des apports en nature de titres et d'augmentation de capital en cas d'offre publique d'échange,
- Proposition de délégation de compétence à conférer au Conseil d'administration à l'effet de procéder à une augmentation de capital réservée aux adhérents de plans d'épargne d'entreprise du Groupe,
- Réduction de la valeur nominale des actions par division de la valeur nominale des actions par 5,
- Convocation d'une assemblée générale mixte à caractère ordinaire et extraordinaire, fixation de son ordre du jour,

- Etablissement et arrêté des rapports du Conseil d'administration et du texte des résolutions à présenter à l'assemblée générale mixte à caractère ordinaire et extraordinaire,
- Etablissement et arrêté du tableau et du rapport relatifs à l'utilisation des délégations de compétence et de pouvoirs accordées au Conseil d'administration par l'assemblée,
- Attribution d'actions gratuites,
- Conventions visées aux articles L. 225-38 et L. 225-39 du Code de commerce,
- Autorisation à conférer au Président Directeur Général de consentir des cautions avals et garanties,
- Appréciation de la qualité des administrateurs indépendants,
- Evaluation du fonctionnement du Conseil d'administration,
- Représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein des conseils d'administration et de surveillance et égalité professionnelle,
- Modifications du règlement intérieur du Conseil et des règlements intérieurs des comités,
- Projet de financement de la Société,
- Questions diverses.

› Séance du 23 septembre 2020

- Lecture et approbation du procès-verbal de la précédente réunion,
- Rapport du Comité des comptes et de l'audit,
- Examen et arrêté des comptes consolidés résumés semestriels 2020 ainsi que du rapport semestriel d'activité,
- Projet d'acquisition du Groupe « Les Maisons de Marianne »,
- Constatation de l'exercice de BSA et constatation corrélative de l'augmentation de capital,
- Attribution gratuite d'actions,
- Mise en œuvre de la division de la valeur nominale des actions de la Société,
- Questions diverses.

3.2.10 Évaluation du Conseil d'administration

Une fois par an, le Conseil consacre un point de son ordre du jour à l'évaluation de son fonctionnement afin notamment (i) d'en améliorer l'efficacité, (ii) de constater que les points à l'ordre du jour sont convenablement préparés et débattus au sein du Conseil et (iii) de mesurer la contribution effective de ses membres.

Lors de la séance du 4 mars 2021, le Conseil d'administration a procédé à l'évaluation de sa composition, de son organisation et de son mode de fonctionnement. Les administrateurs ont une appréciation positive sur la composition et le fonctionnement du Conseil d'administration et se montrent toujours très satisfaits de la qualité des échanges avec le management ainsi que des informations transmises et des présentations produites. Les administrateurs sont par ailleurs satisfaits des travaux réalisés par les différents Comités

3.2.11 Adhésion au Code de gouvernement d'entreprise AFEP-MEDEF

Conformément aux dispositions de l'article L. 22-10-10 du Code de commerce, la Société a choisi le Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées publié et modifié par l'AFEP et le MEDEF en janvier 2020 (le « Code AFEP-MEDEF ») comme code de référence. Une copie du Code AFEP-MEDEF peut être consultée au siège social et une version informatique dudit Code a été mise en ligne par la Société sur son site Internet (<https://www.atland.fr/>).

La Société s'inscrit dans une démarche de mise en conformité progressive avec les recommandations du Code AFEP-MEDEF. Dans le cadre de cette démarche, le Conseil d'administration a mis en place en 2008 un Comité des comptes et de l'audit ainsi qu'un Comité des rémunérations, lequel est devenu fin 2019 le Comité des rémunérations et des nominations, et a vérifié la conformité de la Société avec les recommandations du Code AFEP-MEDEF sur la rémunération des dirigeants mandataires sociaux dont les titres sont admis aux négociations sur un marché réglementé.

En application de la règle « appliquer ou expliquer » prévue à l'article 27.1 du Code AFEP-MEDEF, le tableau ci-dessous présente les explications de la Société sur les recommandations du Code AFEP-MEDEF qui ne sont pas strictement suivies à la date d'émission du présent rapport.

Recommandations du Code AFEP-MEDEF
Explications
Article 8 : La représentation des actionnaires salariés et des salariés

Recommandation 8.1 : Présence d'administrateurs représentant les salariés au sein du Conseil d'administration de la Société.

La Société n'a pas désigné d'administrateur salarié car elle n'est pas aux termes de l'article L. 225-27-1 du Code de commerce soumise à une telle obligation.

Par ailleurs, en application de l'article L.225-23 du Code de commerce, seules les sociétés cotées dont les actions détenues par les salariés représentent plus de 3% du capital ont l'obligation de nommer au sein de leur conseil un ou plusieurs représentants des salariés actionnaires. Au 31 décembre 2020, le pourcentage d'actions de Foncière Atland détenues par les salariés était inférieur à 3% du capital.

Article 9 : Les administrateurs indépendants

Recommandation 9.5.6 : Ne pas être administrateur de la société depuis plus de douze ans.

Le Conseil d'administration a examiné avec attention la situation particulière de M. Jean-Louis Charon, dont la durée du mandat, renouvelé à l'unanimité le 16 mai 2018, a dépassé 12 ans.

Le Conseil d'administration a décidé d'écarter ce critère, considérant que l'ancienneté du mandat n'était pas de nature à remettre en cause le sens critique et l'objectivité de M. Jean-Louis Charon compte tenu notamment de sa personnalité, de son expérience ainsi que de sa capacité à exprimer ses opinions et de sa situation professionnelle.

En outre, sa connaissance approfondie du groupe lui permet d'appréhender au mieux les enjeux de la Société et constitue donc aujourd'hui un atout majeur lors des décisions stratégiques à prendre.

Article 11 : Les séances du conseil et les réunions des comités

Recommandation 11.3 : Il est recommandé d'organiser chaque année au moins une réunion hors la présence des dirigeants mandataires sociaux exécutifs.

Le Conseil d'administration n'organise pas de réunion plénière hors la présence des dirigeants mandataires sociaux car il considère qu'il peut échanger librement en leur présence ou qu'il lui est possible d'échanger dans d'autres contextes.

Article 14 : La durée des fonctions des administrateurs

Recommandation 14.2 : L'échelonnement des mandats est organisé de façon à éviter un renouvellement en bloc et à favoriser un renouvellement harmonieux des administrateurs.

La Société n'a pas choisi de mécanisme de renouvellement de ses administrateurs par roulement car la durée de leurs mandats est inférieure à 4 ans et que lesdits mandats arrivent à échéances lors d'exercices différents.

Article 20 : La déontologie de l'administrateur

Recommandation 20 : Hors dispositions légales contraires, l'administrateur doit être actionnaire à titre personnel et, en application des dispositions des statuts ou du règlement intérieur, posséder un nombre minimum d'actions, significatif au regard des rémunérations qui lui ont été allouées. À défaut de détenir ces actions lors de son entrée en fonction, il utilise ses rémunérations à leur acquisition. L'administrateur communique cette information à la Société qui la fait figurer dans son rapport sur le gouvernement d'entreprise.

Les statuts de la Société fixent à une action la détention minimale d'actions de la Société par un administrateur.

La décision d'acquérir des actions supplémentaires relève des administrateurs à titre individuel.

À ce jour, aucun administrateur ou actionnaire n'a demandé à modifier les statuts sur ce point.

Article 25 : La rémunération des dirigeants

Recommandation 25.3.3 : Il est recommandé en cas d'attribution d'une rémunération de long terme des dirigeants mandataires sociaux exécutifs de prévoir des conditions de performance exigeantes à satisfaire sur une période de plusieurs années consécutives.

Il a été attribué, sur décision du conseil d'administration, à M. Georges Rocchetta (P-DG) des actions gratuites non conditionnées à l'atteinte de critères de performance.

3.2.12 Gestion des conflits d'intérêts

Dans le cadre de la loi et conformément au Code AFEP-MEDEF, les administrateurs sont soumis au respect des règles en vigueur en matière de conflits d'intérêts et de déontologie boursière.

Le Groupe est doté d'une charte de déontologie boursière propre et revoit annuellement la liste des personnes dites initiées permanentes et occasionnelles ou assimilées. Cette charte, actualisée, est notifiée annuellement aux personnes concernées et

peut être consulté sur le site internet de la Société (<https://www.atland.fr/>).

Aussi Foncière Atland assure la gestion des conflits d'intérêts au travers de sa gouvernance (Comité des investissements, présence d'administrateurs indépendants...) si bien que tout administrateur à l'obligation de faire part au Conseil de toute situation de conflits d'intérêts, même potentiels, et doit s'abstenir de participer au vote de toute délibération du Conseil d'administration pour laquelle il serait présumé être dans une telle situation de conflit d'intérêts.

Par ailleurs, les administrateurs reçoivent annuellement une demande de déclaration d'avantages et cadeaux perçus et offerts ainsi que de révélation de conflits d'intérêts potentiels ou avérés soit au titre de leurs autres fonctions et mandats, soit au titre de leurs relations d'affaires avec des prestataires, fournisseurs et clients avec lequel le Groupe Atland est par ailleurs en relation.

À la connaissance de la Société, et après analyse attentive, il n'existe pas de conflit d'intérêt potentiel entre les obligations des membres du Conseil d'administration à l'égard de la Société et leurs intérêts privés.

3.2.13 Conventions courantes conclues à des conditions normales

Les conventions dites courantes conclues à des conditions normales, lesquelles sont exemptées de la procédure légale de contrôle, font l'objet d'une revue notamment à l'occasion de leur modification ou de leur renouvellement.

Les conventions réglementées sont présentées en section 3.4 du présent rapport.

3.3 RÉMUNÉRATIONS ET AVANTAGES

3.3.1 Principes et règles de détermination des rémunérations et avantages consentis aux dirigeants mandataires sociaux et aux administrateurs

À l'exception des jetons de présence et de celles indiquées spécifiquement ci-dessous, aucune autre rémunération n'a été perçue au titre de l'exercice 2020 par les dirigeants ou les mandataires du Groupe. Aucun engagement de quelque nature que ce soit n'a été pris par Foncière Atland au profit de ses mandataires sociaux.

Tableau de synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées à chaque mandataire social

(en euros HT)	Georges Rocchietta ⁽²⁾		Jean-Louis Charon		Atland SAS ⁽⁴⁾	
	2019	2020	2019	2020	2019	2020
Rémunération Atland SAS	-	-	-	-	-	-
Rémunération fixe Foncière Atland	100 000	120 000	-	-	-	-
Rémunération variable Foncière Atland	230 000	170 000	-	-	-	-
Licence de marque ⁽¹⁾	-	-	-	-	497 189	717 363
Cotisation de retraite ⁽³⁾	-	-	-	-	-	-
Prestations diverses	-	-	-	-	2 974 324	2 094 643
Autres avantages	-	-	-	-	-	-
Jetons de présence	-	-	18 750	10 000	-	-
Rémunérations dues et versées au titre de l'exercice	330 000	290 000	18 750	10 000	3 471 513	2 812 006
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	-	-	-	-	-	-
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice ⁽⁹⁾	-	236 160	-	-	-	-
TOTAL	330 000	526 160	18 750	10 000	3 471 513	2 812 006

- (1) À la suite de la cession de la marque Atland par Messieurs Georges ROCCHIETTA et Lionel VEDIE de LA HESLIÈRE à la société Atland elle-même avec effet au 1^{er} janvier 2017, il a été conclu des contrats de licences de marque entre les sociétés Atland et Foncière Atland, Atland et la société Atland Voisin, Atland et la société Foncière Atland REIM, Atland et la société Atland Résidentiel avec effet au 1^{er} janvier 2017. Au titre de ces trois conventions, les montants suivants ont été versés à Atland en 2020 :
- › 19 143 € HT par Foncière Atland contre 16 215 € HT pour 2019 ;
 - › 18 835 € HT par Foncière Atland REIM contre 17 015 € HT pour 2019 ;
 - › 77 015 € HT par Atland Voisin contre 20 000 € HT pour 2019 ;
 - › 602 368 € HT par Atland Résidentiel contre 443 960 € HT pour 2019.
- (2) Le Conseil d'administration du 8 mars 2018 a arrêté la rémunération variable de M. Georges Rocchietta en modifiant les modalités de calcul à effet au 1^{er} janvier 2018 :
- › 1,25 % de la progression de l'ANR EPRA unitaire ;
 - › 3,75 % de la progression du cash-flow tel qu'il ressort du tableau des flux de trésorerie consolidé retraité de la rémunération variable constaté dans l'année ainsi que des résultats des sociétés non consolidées ou mises en équivalence dans le cadre des club deals.
- Suite à la décision du Conseil d'administration du 31 mars 2020, la rémunération fixe de M. Georges Rocchietta est passée de 100 000 € à 120 000 €. Au titre de 2020 et, M. Georges Rocchietta a perçu un montant brut de 290 000 € (dont 120 000 € de salaire fixe annuel brut et une rémunération variable de 170 000 €) contre 330 000 € en 2019 (rémunération de 100 000 € et rémunération variable de 230 000 €)
- (3) Pour mémoire, le Conseil d'administration du 7 mars 2017 avait proposé une retraite supplémentaire à cotisation définie (article 83) dont le montant serait égal à 8 % des rémunérations plafonnées au plafond de la tranche C (8 fois le plafond de sécurité sociale). À la demande de M. Georges Rocchietta, celle-ci n'a pas été mise en place.
- (4) Licence de marque : voir point (1) ci-dessus.
 Prestations diverses : le Conseil d'administration du 7 mars 2017 avait autorisé la mise en œuvre d'une nouvelle convention à effet à compter de l'exercice ouvert au 1^{er} janvier 2017 et pour une durée de 3 ans renouvelable par période annuelle, sur la base des conditions suivantes :
- › rémunération de base : moyens humains et couverture des frais fixes : coût réel des temps passés augmentés d'un coefficient de 35 % en 2020 (ce pourcentage fait l'objet d'un ajustement annuel par le Conseil d'administration) afin de couvrir les frais fixes rattachés à l'exception des frais de communication qui feront l'objet d'une refacturation au réel selon des clés de répartition adaptées et des critères pertinents ;
 - › partie variable : 5 % de la progression de l'ANR unitaire et cumulativement 5 % de la progression du cash-flow d'exploitation
- Le Conseil d'administration du 8 mars 2018 a revu cette convention en modifiant les modalités de calcul de la rémunération variable à effet au 1^{er} janvier 2018 :
- 2,50 % de la progression de l'ANR EPRA unitaire (au lieu de 5 %) ;
 - 7,50 % de la progression du cash-flow tel qu'il ressort du tableau des flux de trésorerie consolidé retraité de la rémunération variable constaté dans l'année ainsi que des résultats des sociétés non consolidées ou mises en équivalence dans le cadre des club deals (au lieu de 5 %).
- Au titre de cette nouvelle convention conclue le 13 mars 2018, Atland, a perçu pour ses diverses prestations rendues pour l'année 2020 un montant de 2 094 643 € HT contre 2 974 324 € pour l'année 2019.
- (5) Au titre de prestations diverses réalisées sur la société Atland, Mme Geneviève Vaudelin-Martin a perçu une rémunération de 199 558 € HT en 2020 contre 195 309 € HT en 2019.
- (6) Le 1^{er} août 2017, la société Atland a signé avec la société Finexia, son Président (et qui la détient à hauteur de 55,33 % au 31 décembre 2020), une convention d'animation dûment approuvée par l'Assemblée Générale du 1^{er} août 2017 de la société Atland. Au titre de cette convention, la société Finexia a perçu de la société Atland une rémunération de 450 000 € HT en 2020 (idem en 2019).
- (7) Prestations diverses : au terme d'un contrat de recherche d'actifs immobiliers et d'investisseurs signé le 31 janvier 2015 avec la société Foncière Atland REIM (filiale indirectement à 100 % de Foncière Atland), Mme Evelyn Chow a perçu au titre de l'exercice 2020, un montant de 403 441 € HT contre 393 582 € HT pour l'année 2019.
- (8) La société Xeos représentée par M. Lionel VEDIE de LA HESLIÈRE, a perçu au titre de son poste de Directeur générale d'Atland Résidentiel (décision de l'associé unique du 6 juin 2018) 250 000 € HT (31 250 € HT pour la période du 15 novembre 2019 au 31 décembre 2019, date d'entrée des titres dans le périmètre de consolidation de Foncière Atland) montant qui se décompose comme suit :
- › 125 000 € HT annuel au titre de son poste de Président du Comité des Investissements d'Atland Résidentiel (décision de l'associé unique du 25 octobre 2019) ;
 - › 75 000 € HT annuel au titre de son poste de Secrétaire Général du Comité des Investissement de Foncière Atland REIM (décision de l'associé unique du 25 octobre 2019).
- (9) Le Conseil d'administration du 31 mars 2020 a attribué 8 200 actions (après division de la valeur nominal par 5 le 28 octobre 2020) gratuites à M. Georges Rocchietta sous les réserves mentionnées au paragraphe 3.2.11 ci-avant.

Geneviève Vaudelin-M. ⁽⁵⁾		Finexia ⁽⁶⁾		Xeos ⁽⁸⁾		Evelyn Chow ⁽⁷⁾		Alexa Attias		Patrick Laforêt	
2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
195 309	199 558	450 000	450 000	31 250	200 000	393 582	403 441	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
24 000	20 000	-	-	-	-	5 000	10 000	24 000	20 000	5 000	10 000
219 309	219 558	450 000	450 000	31 250	200 000	398 582	413 441	24 000	20 000	5 000	10 000
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
219 309	219 558	450 000	450 000	31 250	200 000	398 582	413 441	24 000	20 000	5 000	10 000

Jetons de présence

En 2020, au titre des jetons de présence, la Société a versé un montant total de 70 000 € aux administrateurs :

Tableau des jetons de présence et des autres rémunérations perçues par les mandataires sociaux non dirigeants :

Mandataires sociaux non-dirigeants	Montants versés au cours de l'exercice 2019	Montants versés au cours de l'exercice 2020	Budget 2021
Jean-Louis CHARON *	18 750 €	10 000 €	10 000 €
Geneviève MARTIN-VAUDELIN *	24 000 €	20 000 €	30 000 €
Alexa ATTIAS *	24 000 €	20 000 €	30 000 €
Evelyn CHOW	5 000 €	10 000 €	10 000 €
Patrick LAFORET	5 000 €	10 000 €	10 000 €
TOTAL JETONS DE PRÉSENCE	76 750 €	70 000 €	90 000 €
<i>dont comité ad-hoc</i>	45 000 €	0 €	0 €

Il est proposé à l'Assemblée Générale Mixte du 20 mai 2021 de passer le montant global des jetons de présence de 70 000 € à 90 000 €, soit une augmentation de 20 000 € correspondant à un passage de 5 000 € à 10 000 € au titre des travaux effectués par les administrateurs dans le cadre des missions allouées aux différents Comités.

3.3.2 Rémunération des mandataires sociaux et programmes d'actions gratuites

3.3.2.1 Tableau récapitulatif des rémunérations des mandataires sociaux et dirigeants (tableau n° 1 et n° 2 Recommandations AMF/AFEP-MEDEF)

Synthèse des rémunérations des mandataires sociaux et dirigeants

À l'exception des jetons de présence et de celles indiquées spécifiquement ci-dessous, aucune autre rémunération n'a été perçue au titre de l'exercice 2020 par les dirigeants ou les mandataires du Groupe.

Aucun engagement de quelque nature que ce soit n'a été pris par Foncière Atland au profit de ses mandataires sociaux.

Le tableau de synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées à chaque mandataire social est présenté ci-après.

Focus sur la rémunération des dirigeants

La rémunération fixe des dirigeants est revue annuellement par le Comité des rémunérations et des nominations ainsi que par Conseil d'administration. Ainsi, cela concerne uniquement M. Georges Rocchietta en sa qualité de Président-Directeur Général de Foncière Atland. Le tableau ci-dessous présente l'évolution de ses rémunérations sur les deux sociétés par rapport à l'exercice précédent :

Tableau de synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées à chaque dirigeant mandataire social

Georges Rocchietta	2019	2020	%
Rémunérations dues au titre de l'exercice	330 000 €	290 000 €	- 12 %
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	0 €	-	n/a
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	0 €	236 160 €	n/a
TOTAL	330 000 €	526 160 €	59 %

Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque dirigeant mandataire social

Georges Rocchietta	2019		2020	
	Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés
Rémunération fixe	100 000 €	100 000 €	120 000 €	120 000 €
Rémunération variable	230 000 €	230 000 €	170 000 €	170 000 €
Rémunération exceptionnelle	0 €	0 €		
Jetons de présence	0 €	0 €		
Avantages en nature	0 €	0 €		
TOTAL	330 000 €	330 000 €	290 000 €	290 000 €

3.3.2.2 Tableau des rémunérations des mandataires sociaux non-dirigeants (tableau n° 3 Recommandations AMF/AFEP-MEDEF)

Tableau sur les jetons de présence et les autres rémunérations perçues par les mandataires sociaux non dirigeants

Mandataires sociaux non-dirigeants	Montants versés au cours de l'exercice 2019		Montants versés au cours de l'exercice 2020	
Jean-Louis CHARON		18 750 €		10 000 €
Jetons de Jean-Louis Charon		18 750 €		10 000 €
Autres rémunérations		0 €		0 €
Atland SAS		3 471 513 €		2 812 006 €
Jetons de présence		0 €		0 €
Autres rémunérations		3 471 513 €		2 812 006 €
Geneviève MARTIN-VAUDELIN		219 309 €		219 558 €
Jetons de Geneviève Martin-Vaudelin		24 000 €		20 000 €
Autres rémunérations		195 309 €		199 558 €
Sipari		0 €		0 €
Jetons de Sipari		0 €		0 €
Autres rémunérations		0 €		0 €
Alexa ATTIAS		24 000 €		20 000 €
Jetons de présence de Alexa ATTIAS		24 000 €		20 000 €
Autres rémunérations		0 €		0 €
Evelyn CHOW		398 582 €		413 441 €
Jetons de présence de Evelyn CHOW		5 000 €		10 000 €
Autres rémunérations		393 582 €		403 441 €
Finexia		450 000 €		450 000 €
Jetons de présence de Finexia		0 €		0 €
Autres rémunérations		450 000 €		450 000 €
Xeos		31 250 €		200 000 €
Jetons de présence de Xeos		0 €		0 €
Autres rémunérations		31 250 €		200 000 €
Patrick LAFORET		5 000 €		10 000 €
Jetons de présence de Patrick LAFORET		5 000 €		10 000 €
Autres rémunérations		0 €		0 €
TOTAL		4 618 404 €		4 267 223 €
<i>Dont comité ad-hoc</i>		<i>45 000 €</i>		<i>0 €</i>

3.3.2.3 Tableau relatif aux options de souscription ou d'achat d'actions (tableau n° 4, n° 5, n° 6, n° 7 et n° 8 Recommandations AMF/AFEP-MEDEF)

Non applicable.

3.3.2.4 Options consenties aux dix premiers salariés (tableau n° 9 Recommandations AMF/AFEP-MEDEF)

Non applicable.

3.3.2.5 Informations requises par l'AMF sur la situation du Président du Conseil d'administration (tableau n° 10 Recommandation AMF)

Dirigeants mandataires sociaux	Contrat de travail		Régime de retraite supplémentaire		Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions		Indemnité relative à une clause de non-concurrence	
	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non
Georges Rocchietta								
P-DG								
Date de début du mandat : 2 février 2006								
Renouvelé le 16 mai 2018		x		x		x		x
Date de fin de mandat : Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020								

3.4 RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS RÉGLEMENTÉS

Assemblée Générale d'Approbaton des Comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020

Aux actionnaires,

En notre qualité de Commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-31 du Code de commerce,

d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-31 du Code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

3.4.1 Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale

Conventions autorisées et conclues au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée et conclue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'Assemblée Générale en application des dispositions de l'article L. 225-38 du Code de commerce.

Conventions autorisées et conclues depuis la clôture

Nous avons été avisés des conventions suivantes, autorisées et conclues depuis la clôture de l'exercice écoulé, qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre Conseil d'Administration.

Renouvellement de la convention de prestations de services avant la société Atland

Personnes concernées

- › La société Atland SAS en tant qu'actionnaire détenant au moins 10 % du capital de Foncière Atland.
- › Monsieur Georges Rocchietta : Président Directeur Général de Foncière Atland et Président de la société Finexia, elle-même Présidente de la société Atland SAS.
- › Monsieur Lionel Védie de la Heslière : Représentant permanent de la société Atland SAS administrateur de la société Foncière Atland.

Nature et objet

Cette convention comprend :

- › une partie fixe intégrant :
 - des prestations de communication refacturées au réel selon des clés de répartition adaptées et des critères pertinents (effectif, proportion du chiffre d'affaires, etc.) ;
 - des prestations administratives, comptables, juridiques, financières et de ressources humaines refacturées au coût réel (temps passés par les équipes transverses), augmenté d'un coefficient de 35% afin de couvrir les frais fixes rattachés aux fonctions transversales.

Cette partie fixe étant basée sur une refacturation au réel, elle est non plafonnée.

- › une partie variable calculée sur la base de 2,5% de la progression de l'ANR unitaire et 7,5% de la progression du cash-flow.

Modalités

Le Conseil d'administration, dans sa séance du 4 mars 2021, a décidé de renouveler, aux mêmes conditions financières que précédemment et avec effet au 1er janvier 2021 pour une durée de 3 ans, la convention de prestation de services avec la société Atland.

Motifs justifiant de l'intérêt de la convention pour la société

Au même titre que les années précédentes, cette convention permet :

- d'appréhender le développement des différents métiers de la Société en prenant en compte notamment l'intégration future de la société de gestion réglementée dans le Groupe et corrélativement les besoins d'assistance croissants générés par ces nouvelles activités ; et
- de tenir compte du constat de changement de modèle, de l'évolution du modèle de foncière vers un modèle d'asset manager et de l'évolution de l'attente des actionnaires et analystes.

Convention de prestation de conseil avec la société FUZALL CORPORATE FINANCE

Le Conseil d'administration, dans sa séance du 4 mars 2021, a autorisé FONCIERE ATLAND à conclure avec FUZALL CORPORATE FINANCE une convention de prestation de conseil.

Personnes concernées

- › Madame Alexa ATTIAS en qualité d'administrateur de la société FONCIERE ATLAND.

Nature et objet

Réalisation d'une valorisation du Groupe.

Modalités

Dans le cadre de cette convention, la société Foncière Atland enregistrera une charge fixe d'un montant forfaitaire de 20.000 euros hors taxes au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

Motifs justifiant de l'intérêt de la convention pour la société

Cette convention a été conclue dans le cadre de la création d'une nouvelle catégorie d'actions constituée d'actions de préférence

dite « Actions de Préférence A » devant être émises dans le cadre d'un plan d'attribution gratuite d'actions.

3.4.2 Conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs

En application de l'article R. 225-30 du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'Assemblée Générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Convention de licence d'utilisation et d'exploitation de la marque Atland

Personnes concernées

- La société Atland SAS en tant qu'actionnaire détenant au moins 10 % du capital de Foncière Atland ;
- Georges Rocchietta : Président-Directeur général de Foncière Atland et Président de la société Atland SAS ;
- Lionel Védie de la Heslière : Représentant permanent de la société Atland SAS et administrateur de Foncière Atland.

Nature et objet

Votre société a conclu le 1^{er} décembre 2017, un contrat de licence d'utilisation et d'exploitation de la marque Atland avec la société Atland SAS, pour une durée de dix ans, avec une redevance correspondant à 0,32 % des loyers hors taxes consolidés IFRS perçus par Foncière Atland et ses filiales intégrées globalement.

Modalités

Dans le cadre de cette convention, Foncière Atland a enregistré une charge d'un montant de 19.143 € hors taxes au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

Convention de prestations de services avec la société Atland SAS

Personnes concernées

- La société Atland SAS en tant qu'actionnaire détenant au moins 10 % du capital de Foncière Atland.
- Monsieur Georges Rocchietta : Président Directeur Général de Foncière Atland et Président de la société Finexia, elle-même Présidente de la société Atland SAS.

- Monsieur Lionel Védie de la Heslière : Représentant permanent de la société Atland SAS et administrateur de Foncière Atland.

Nature et objet

La société a conclu une convention de prestations de services avec la société Atland, autorisée par le Conseil d'administration du 4 mars 2015, qui a pris effet le 1er janvier 2015.

Les Conseils d'administration du 7 mars 2017 et du 8 mars 2018 ont modifié par avenant les modalités de rémunération de la convention avec effet au 1er janvier 2018 pour une durée de 3 ans concernant le dernier avenant en date du 13 mars 2018.

Cette convention comprend :

- Une partie fixe intégrant :
 - des prestations de communication refacturées au réel selon des clés de répartition adaptées et des critères pertinents (effectif, proportion du chiffre d'affaires, etc.)
 - des prestations administratives, comptables, juridiques, financières et de ressources humaines refacturées au coût réel (temps passés par les équipes transverses), augmenté d'un coefficient de 35% afin de couvrir les frais fixes rattachés aux fonctions transversales.

Cette partie fixe étant basée sur une refacturation au réel, elle est non plafonnée.

- Une partie variable calculée sur la base de 2,5% de la progression de l'ANR unitaire et 7,5% de la progression du cash-flow.

Modalités

Dans le cadre de cette convention, votre société a enregistré une charge d'un montant de 338.367 € hors taxes pour l'exercice clos le 31 décembre 2020, dont 185.367 € pour la partie fixe et 153.000 € pour la partie variable.



Les Commissaires aux comptes

Paris La Défense, le 18 mars 2021

KPMG Audit IS

François Plat

Associé

Saint Marcel, le 18 mars 2021

AGM Audit Légal

Yves Llobell

Associé

3.5 PARTICIPATION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES ACTIONNAIRES ET INFORMATIONS PRÉVUES PAR L'ARTICLE L. 225-100-3 DU CODE DE COMMERCE

A l'exception des dispositions spécifiques de tenue des assemblées générales à huis clos édictées dans le cadre de la lutte contre du Covid-19, il n'y a pas de modalité particulière relative à la participation des actionnaires à l'Assemblée Générale des actionnaires en dehors de celles prévues aux articles 18 et 19 des statuts.

A titre d'information, conformément à l'article L. 225-100-3 du Code de commerce :

- il n'existe aucune restriction statutaire à l'exercice des droits de vote et aux transferts d'actions ;
- il n'existe aucun titre comportant des droits de contrôle spéciaux ;
- il n'existe, à la connaissance de la Société, aucun accord entre actionnaires pouvant entraîner des restrictions de transferts des actions et des droits de vote ;
- les administrateurs sont nommés pour une durée de 3 ans et révoqués par l'assemblée générale ;
- outre les pouvoirs conférés par les statuts ; le Conseil d'Administration bénéficie des délégations visées en section 6.3.5 du présent rapport ;
- aucune indemnité n'est prévue en faveur des administrateurs en cas d'interruption anticipée de leur mandat.

A titre d'information, conformément à l'article L.225-100-3 du Code de commerce :

- il n'existe aucune restriction statutaire à l'exercice des droits de vote et aux transferts d'actions ;



INFORMATIONS ÉCONOMIQUES, SOCIALES ET ENVIRONNEMENTALES

4

4.1	LA STRATÉGIE RSE : UNE DÉMARCHE TRANSVERSE AUX MÉTIERS DU GROUPE	96	4.4	CRÉER UN COLLECTIF MOBILISÉ SUR LE DÉVELOPPEMENT DURABLE	102
4.2	GARANTIR LA PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE DES ACTIVITÉS	97	4.4.1	Construire une culture commune autour du développement durable	102
4.2.1	Développer une stratégie bas carbone à l'échelle de l'entreprise	97	4.4.2	Développer des solutions de manière collective	103
4.2.2	Développer l'accès à la nature, réduire l'artificialisation des terres et développer l'accès à la nature	98	4.4.3	Mobiliser les partenaires et les clients	104
4.2.3	Accroître le recours à l'économie circulaire	99	4.5	MÉTHODOLOGIE DU REPORTING	105
4.2.4	Perspectives	100			
4.3	DÉMOCRATISER UN USAGE DURABLE DES LIEUX DE VIE ET DE TRAVAIL	100			
4.3.1	Développer des lieux à haute qualité d'usage	100			
4.3.2.	Accompagner les occupants vers un usage durable	101			

4.1 LA STRATÉGIE RSE : UNE DÉMARCHE TRANSVERSE AUX MÉTIERS DU GROUPE

Foncière Atland couvre l'ensemble de la chaîne de valeur immobilière et propose avec ses filiales, Foncière Atland REIM, Atland Voisin, Fundimmo, Atland Résidentiel, Atland Rénovation et Marianne Développement, une palette de produits d'investissement immobilier, physiques ou indirects (pierre-papiers).

Ce positionnement distinctif lui confère la possibilité et la responsabilité d'agir en faveur de lieux de vie et de travail durables et de répondre aux enjeux du secteur de l'immobilier en mobilisant l'ensemble de son écosystème. Les différents métiers du Groupe sont autant d'opportunités de créer des synergies et d'adopter une approche systémique des enjeux propres au secteur.

Ainsi, en 2019 le comité de direction a souhaité entamer une démarche transverse pour définir la stratégie RSE du groupe, adossée à des engagements communs et à une feuille de route qui orientent la contribution actuelle et future de chaque métier.

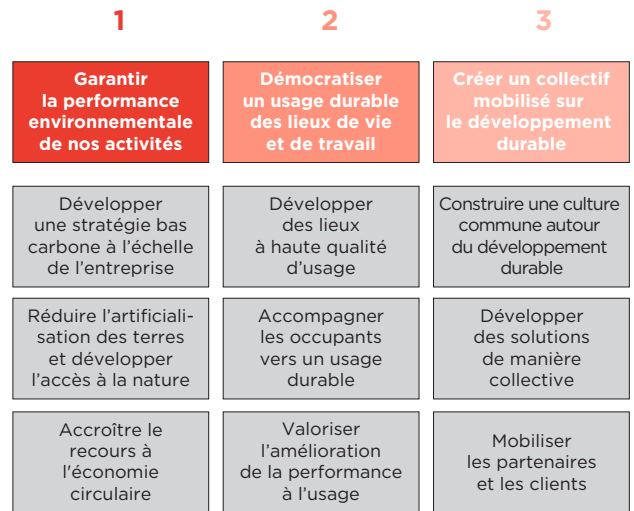
L'exercice, accompagné par l'agence Utopies, s'est appuyé sur l'état des lieux des engagements et actions préexistantes ainsi que sur les spécificités de l'entreprise, sa stratégie de développement, l'identité de marque et la mobilisation des équipes et des partenaires externes. Au travers d'une série d'entretiens et l'organisation d'un séminaire, les dirigeants et référents métiers ainsi qu'une sélection d'experts externes ont travaillé à identifier les impacts, positifs et négatifs, des activités de l'entreprise, les enjeux matériels pour les différents métiers et les attentes des parties prenantes en matière de développement durable.

A l'issue de cette analyse, le Groupe a décidé de structurer ses engagements autour de 3 grandes priorités qui définissent la vision commune des métiers en matière de développement durable :

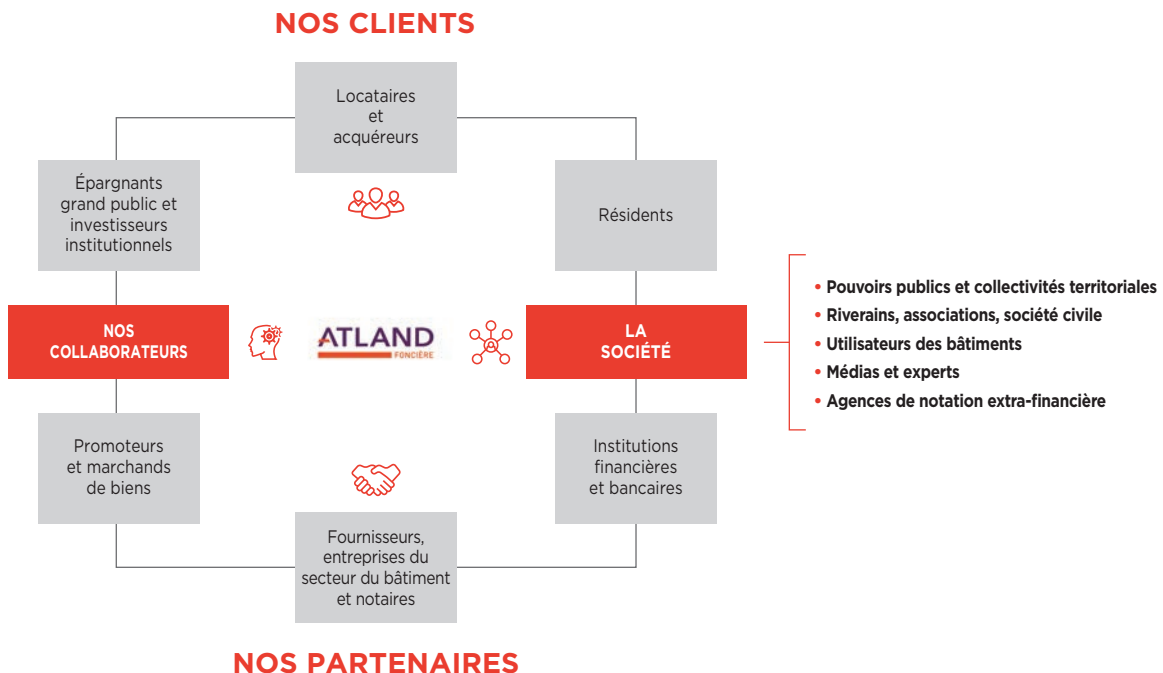
- la performance environnementale des activités du Groupe,
- une qualité d'usage des lieux qui combine qualité de vie et transition écologique,

➤ l'animation d'un collectif mobilisé sur les enjeux de développement durable.

Les engagements pris sur ces 3 axes permettent de capitaliser et de systématiser les pratiques mises en œuvre sur les opérations, de mutualiser les efforts et de développer des synergies, notamment au travers de chantiers transversaux.



Ces axes stratégiques et leurs piliers respectifs structurent également le reporting extra-financier du groupe. En accord avec ses valeurs, le Groupe réaffirme sa démarche de transparence et communique sur le contexte et les enjeux qui l'ont conduit à prendre des engagements ainsi que sur sa performance 2020 et sur ses perspectives futures.



4.2 GARANTIR LA PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE DES ACTIVITÉS

En France, le secteur de l'immobilier est responsable de 30% des émissions de gaz à effet de serre et, de par ses activités de construction et d'aménagement, contribue à la dégradation d'écosystèmes naturels. Convaincu que la protection des écosystèmes est nécessaire pour le bien-être des habitants et la résilience des territoires, Atland structure son engagement environnemental autour de trois priorités :

- Développer une stratégie bas carbone à l'échelle de l'entreprise,
- Développer l'accès à la nature et réduire l'artificialisation des terres,
- Accroître le recours à l'économie circulaire.

4.2.1 Développer une stratégie bas carbone à l'échelle de l'entreprise

Contexte et enjeux

A l'heure où les activités humaines ont été reconnues comme un facteur d'intensification du dérèglement climatique, l'ensemble de la société et des acteurs se doit d'évoluer vers un fonctionnement moins carboné. Avec l'adoption de la Loi Énergie-Climat en 2019, la France a défini des objectifs de réduction nationaux ambitieux et vise la neutralité carbone pour 2050, impliquant d'importants défis mais aussi des opportunités pour le secteur de l'immobilier. Bilans des Émissions de Gaz à Effet de Serre, sobriété énergétique, approche territoriale des énergies renouvelables disponibles, matériaux plus écologiques, restructuration d'immeubles existants sont autant de pistes pour définir une nouvelle manière de construire, compatible avec une stratégie bas carbone.

Les engagements du Groupe Atland

Le Groupe Atland s'engage à développer et mettre en œuvre une stratégie bas carbone concernant l'ensemble de ses métiers et s'est ainsi donné pour objectif de :

- Réaliser le bilan carbone annuel de ses activités. Les résultats obtenus permettront de détecter les principaux postes d'émissions et les actions à mettre en place pour les réduire. Le suivi annuel des émissions orientera et validera les décisions et les objectifs énergétiques et carbonés du Groupe et spécifiques à chaque métier ;
- Déployer d'ici 2021 un reporting des données relatives aux consommations d'eau et d'énergie pour 75% des immeubles détenus et en gestion ;
- Réaliser au moins 2 opérations résidentielles pilotes passives d'ici 2022 ;
- Intégrer des objectifs carbone à la conception de tout nouveau véhicule, promouvant de ce fait une démarche d'investissement responsable.

Performance et réalisations

Réalisation du bilan carbone du groupe

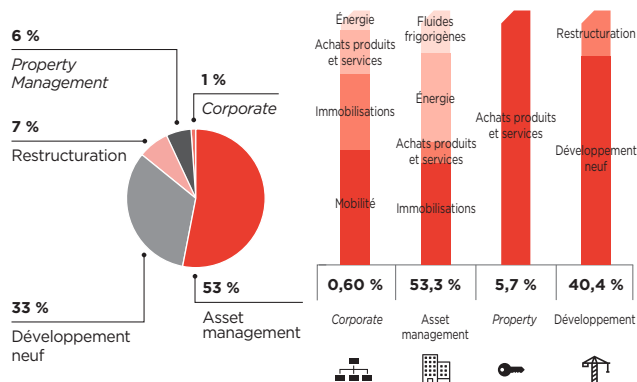
En 2020, dans l'objectif de mieux comprendre l'impact de ses activités en termes d'émissions de GES, le Groupe Atland a mené un bilan carbone à l'échelle de l'Entreprise. Les résultats ont permis d'identifier la contribution de chacun des métiers, les principaux postes d'émissions et les actions à mener pour travailler à une réduction des émissions, à court, moyen et long terme.

Afin de déterminer les postes d'émissions, les métiers ont été répartis selon quatre catégories : le patrimoine directement détenu et géré par Foncière Atland, le patrimoine exploité via les fonds gérés par Atland Voisin (OPPCI Dumoulin et Transimmo,

SCPI Epargne Pierre, Foncière Rémusat, Immo placement), les opérations de développement couvrant les activités d'Atland Résidentiel et de la foncière (construction clé-en-main et revalorisation d'actifs), l'empreinte corporate liée aux activités des collaborateurs du Groupe.

Les résultats de ce bilan carbone sont représentés ci-dessous, soulignant la part prépondérante des métiers de la gestion d'actifs et du développement neuf en termes d'empreinte carbone.

EMPREINTE GES ET RÉPARTITION DES ÉMISSIONS PAR POSTE PAR MÉTIER



Ce premier exercice et les résultats obtenus ont permis d'identifier des pistes d'actions qui viendront nourrir la stratégie bas carbone des métiers à court, moyen et long terme. Ainsi sur les actifs en exploitation, le Groupe Atland s'intéressera notamment aux consommations d'énergie et aux fluides frigorigènes alors que pour les opérations de développement, les matériaux, le bâti et la gestion des déchets seront les principaux enjeux. La stratégie inclura également des actions pour engager et sensibiliser les prestataires, les locataires et les collaborateurs.

Intégration des sujets climat et énergie dans chacun des métiers du Groupe Atland

Le Groupe déploie déjà un certain nombre d'actions s'inscrivant dans un objectif de réduction de l'impact climatique :

- la réalisation d'opérations neuves et de restructurations lourdes exemplaires ciblant systématiquement des certifications environnementales exigeantes. Chiffre clé : 100% des opérations tertiaires livrées sont certifiées.

Focus - Foncière Atland REIM**Immeuble Welcome Inside! - Restructuration et performance environnementale**

La restructuration de l'immeuble Welcome Inside! à Montreuil reflète la volonté d'Atland en matière d'amélioration de la performance environnementale. Lancée début 2018, l'opération a permis à l'immeuble d'accéder aux labels environnementaux les plus exigeants: HQE Exceptionnel, BREEAM Very Good, BBC Efficacité. Cet immeuble construit dans les années 1970 a fait l'objet d'une rénovation lourde axée sur le plan technique, fonctionnel et environnemental afin d'en faire un immeuble de bureaux haut de gamme sur son marché. Le groupe est également parvenu à opérer une restructuration complète du bâtiment pour créer un ensemble tertiaire lumineux doté de prestations neuves.

- › la mesure et réduction des consommations énergétiques des actifs via le déploiement d'outils de mesures des consommations d'énergie et d'eau au sein de chaque immeuble et l'intégration d'annexes environnementales dans les baux des locataires pour agir collectivement pour une meilleure prise en compte des impacts environnementaux.
- › la prise en compte des enjeux climatiques et environnementaux dans la gestion des produits et véhicules d'investissement immobiliers et du patrimoine, notamment à travers l'investissement dans un patrimoine présentant de hautes performances environnementales. Chiffre clé : à fin 2020, plus de 57% (en valeur) du patrimoine propre de Foncière Atland dispose d'une certification environnementale (HQE, BREEAM)

Focus - OPPCI Dumoulin**Cartographie des risques environnementaux, sociaux, de gouvernance (ESG) et climatiques du portefeuille d'actifs immobiliers**

Conscient du rôle et de la responsabilité que le secteur de l'immobilier d'investissement a dans l'atténuation des impacts des changements climatiques, le groupe a réalisé une cartographie des risques ESG-Climat du portefeuille d'actifs immobiliers de l'OPPCI Dumoulin.

Elle permet d'identifier et de hiérarchiser les risques selon leur impact et leur probabilité d'occurrence et de définir des mesures d'amélioration. A partir d'une analyse de la réglementation et des meilleures pratiques du secteur, cet exercice a permis d'identifier 40 risques, classés par catégories selon les recommandations de la Task Force on Climate related Financial Disclosure (TCFD). 8 risques, répartis en 4 catégories (risque physique, de réputation, de marché et politique et juridique), ont été définis comme prioritaires pour le patrimoine et des engagements ont été pris par le groupe pour les maîtriser :

- Énergie : mettre en place une procédure de reporting automatisée des fluides et réduire les consommations énergétiques finales des actifs;
- Carbone : suivre et évaluer les émissions de GES de l'OPPCI;
- Résilience au changement climatique : identifier la vulnérabilité de chaque actif et intégrer dans la due diligence l'évaluation de la résilience au changement climatique;
- Biodiversité : mettre en place une stratégie biodiversité à l'échelle de l'OPPCI;
- Investissement, gestion et contrôle des risques : intégrer des critères ESG dans la due diligence d'acquisition et renforcer les procédures de contrôles des risques;
- Ressources et déchets : sensibiliser et mettre en place des mesures facilitant la gestion et le pilotage;
- Relations parties prenantes : réaliser une matrice de matérialité des enjeux ESG à l'échelle de l'OPPCI.

Ces engagements ont commencé à être mis en œuvre en 2020 et continueront à être déployés en 2021.

4.2.2 Développer l'accès à la nature, réduire l'artificialisation des terres et développer l'accès à la nature

Contexte et enjeux

Le contexte de la pandémie de Covid-19 et des confinements ont conduit à un renforcement du besoin d'accès à la nature en ville. L'Agenda 2030 des Nations Unies, a d'ailleurs inscrit parmi ses objectifs de développement durable, celui de "villes et communautés durables" et la volonté "d'ici à 2030, d'assurer l'accès de tous, en particulier des femmes et des enfants, des personnes âgées et des personnes handicapées, à des espaces verts et des espaces publics sûrs".

Cet accès à la nature devient donc essentiel face à l'augmentation de l'étalement de l'urbanisation et des infrastructures ainsi que de l'artificialisation des sols. Cette dernière engendre une perte de biodiversité, de productivité agricole et de capacité de résilience face au risque d'inondation ou encore au changement climatique. Le gouvernement français s'est ainsi engagé en juillet 2019 en faveur d'une gestion économe de l'espace et a appelé au renforcement de la lutte contre l'artificialisation des sols.

Pour répondre à ces enjeux, les acteurs de l'immobilier se mobilisent et réfléchissent à de nouvelles approches à différentes étapes de la chaîne de valeur (choix du terrain, conception, modes constructifs, exploitation des bâtiments et gestion des espaces verts).

Les engagements du Groupe Atland

Conscient de la situation, le Groupe Atland s'engage à lutter contre l'artificialisation et en faveur de la biodiversité en se donnant pour objectifs de :

- › Mesurer l'impact de ses opérations et développer des opérations sans artificialisation à travers des partenariats avec des acteurs experts et en renforçant le savoir-faire en réhabilitation, notamment avec le déploiement de projets sur des friches et espaces déjà artificialisés.
- › Atteindre, d'ici 2022, 50% de ses nouvelles opérations certifiées BiodiverCity ou Effinature, avec une opération pilote certifiée dès 2021.

Performance et réalisationsRégénérer la ville

L'un des premiers leviers de la lutte contre l'artificialisation des sols est de privilégier la construction sur des espaces déjà urbanisés. Il s'agit d'un axe fort de travail pour le groupe pour réduire son impact sur la biodiversité et les sols. Ainsi, en 2020 de nombreuses opérations ont été développées en régénération urbaine sur des sites déjà artificialisés via un processus de démolition des bâtiments existants et reconstruction.

Végétaliser la ville

Foncière Atland est également attentive à l'intégration et la gestion de la biodiversité dans ses opérations et son patrimoine. Il s'agit d'une composante aujourd'hui incontournable permettant de répondre à un triple enjeu de qualité de vie et d'accès à la nature, de lutte contre le réchauffement climatique et de restauration des trames vertes et bleues urbaines.

Focus Atland Résidentiel

Les Villas de Lamarck ZAC des Bas-Heurt, une approche "ville-nature", Noisy-le-Grand

Le projet des Villas de Lamarck ZAC des Bas-Heurts témoigne des enjeux liés à un territoire en pleine mutation. La ZAC doit en effet assurer une continuité urbaine, viaire et paysagère entre le tissu urbain pavillonnaire à l'ouest et la ZAC Maille Horizon Nord et les espaces d'Abraxas, à l'est.

Dans un souci de répondre aux enjeux urbains, architecturaux, sociaux et environnementaux du territoire, Atland Résidentiel a choisi une équipe pluridisciplinaire à même de concevoir un projet urbain raisonné, en cohérence avec le tissu existant, qui intègre du végétal, respecte l'environnement et vise l'économie des énergies et des ressources naturelles. Le développement du projet s'inscrit dans une stratégie de développement durable ambitieuse à l'échelle du quartier avec des objectifs environnementaux sur la gestion de l'énergie, le carbone, l'éco-mobilité et surtout les espaces verts et la biodiversité. Un système de management environnemental permettra d'intégrer ces objectifs dès le démarrage de la conception.

L'opération respectera le niveau RT2012-20% et visera l'obtention du label Énergie-Carbone niveau E3C1 associé à la certification NF Habitat HQE niveau excellent. Elle considère enfin un partenariat au service de la végétalisation avec Up4Green, avec l'installation de dispositifs visant à assurer la santé durable des végétaux et la réutilisation des eaux pluviales.

Focus Atland Résidentiel

Prendre en compte la biodiversité dans la gestion de notre patrimoine

Plus globalement, les sujets biodiversité sont progressivement pris en compte dans chacun des métiers. A titre d'exemple, le groupe a intégré dans la démarche d'évaluation ESG de ses Fonds Dumoulin et Epargne Pierre un critère axé sur l'impact environnemental et notamment sur la biodiversité. Pour sensibiliser les parties prenantes sur le sujet, l'OPPCI Dumoulin mesure également le niveau d'implication des prestataires en matière de pratiques environnementales au travers d'un questionnaire. Ce dernier intègre une question sur l'impact du prestataire sur la biodiversité.

4.2.3 Accroître le recours à l'économie circulaire

Contexte et enjeux

En 2020, le jour du dépassement, qui correspond à la date à partir de laquelle l'humanité a consommé l'ensemble des ressources que la planète est capable de régénérer en un an, était estimé au 22 août. L'impact du secteur du bâtiment, tant en termes de prélèvement des ressources que de génération de déchets, place la question de l'économie circulaire au cœur des préoccupations. La question des matériaux, de la revalorisation des déchets, de l'allongement de la durée de vie des produits et des bâtiments ainsi que des démarches de déconstruction sélective, sont autant de concepts clés qui doivent permettre d'approfondir la transition écologique du secteur.

Les engagements du Groupe Atland

Convaincu que l'économie circulaire est un levier pour construire, rénover et exploiter des bâtiments de manière plus durable, le groupe s'engage dans le cadre de sa stratégie RSE sur plusieurs objectifs :

- Développer la réhabilitation des bâtiments à la construction neuve ;
- Atteindre 70% de déchets de rénovation valorisés ;
- Réaliser un diagnostic matière pour 70% des opérations de réhabilitation de plus de 1500 m2 ;
- Accroître la part d'utilisation de produits et matériaux issus de la réutilisation dans les opérations du Groupe.

Performance et réalisations

Foncière Atland travaille ainsi sur différents volets de l'économie circulaire :

- La valorisation des déchets de chantier et la promotion de chantiers propres. Par exemple, en 2020, l'OPPCI Dumoulin a défini une charte chantier propre pour assurer la qualité

environnementale des projets de rénovation et limiter les externalités négatives. Elle concerne l'ensemble des intervenants du chantier, maître d'ouvrage, maître d'œuvre, bureaux d'études ainsi que les sociétés amenées à intervenir et leurs sous-traitants. Les exigences communiquées par la charte permettent de limiter les pollutions directes et indirectes sur l'environnement et notamment à traiter et valoriser les déchets de chantier.

- Le développement d'opérations exemplaires en matière de réutilisation de matériaux, à l'image du programme Urban Valley à Argenteuil.

Focus Foncière Atland

Urban Valley, redynamisation de la friche des berges de Seine, Argenteuil

A Argenteuil, avec le programme Urban Valley, Foncière Atland répond à un double objectif de lutte contre l'artificialisation et de promotion de l'économie circulaire. En effet, ce projet réinvente la friche des berges de Seine qui abritait l'entreprise Yoplait. Les 18.000 m² d'aménagement abriteront une programmation mixte composée d'activités, de bureaux, de commerces et d'un restaurant inter-entreprises. Visant un haut niveau de certification environnementale, le projet a pris le parti de réemployer des matériaux tout en valorisant plusieurs éléments présents sur le site, tels que les portiques ou les dalles des anciennes usines Yoplait. Par ailleurs, la flexibilité de la programmation permettra d'envisager la réversibilité des bureaux et des espaces d'activités notamment dédiée à des formations professionnelles. Le projet défend ainsi des valeurs de low-tech (faibles besoins énergétiques) en s'inspirant directement de la sobriété des bâtiments environnants. Le programme adopte également une mixité de matériaux (bois, métal, béton) utilisés pour leurs caractéristiques techniques, esthétiques et écologiques. De plus, la création d'un parc central de 3.700 m² permettra de fabriquer une nouvelle trame paysagère, reconnectant physiquement et visuellement le site aux abords de la Seine. Le développement de cette friche répond enfin à un enjeu d'emploi local, l'opération permettant d'attirer de nouvelles entreprises qui auront la possibilité d'évoluer dans cet espace modulable.

4.2.4 Perspectives

L'ensemble des engagements et des actions menées illustrent la volonté de Foncière Atland de garantir la performance environnementale de ses activités. Des premières étapes importantes ont été franchies, notamment avec la réalisation du bilan carbone, l'adoption de grille d'évaluation ESG ou encore l'intégration d'annexe environnementale dans les baux. Un certain nombre d'opérations et d'actifs sont déjà certifiés (HQE, BREEAM), garantissant leur performance environnementale et leur efficacité énergétique. Dans le cadre de sa feuille de route à 2022,

le groupe entend poursuivre ses efforts, particulièrement en matière de collecte des données et de mesure de l'impact des opérations, tant sur la thématique carbone que sur celles de la gestion des déchets ou de l'artificialisation des terres.

4.3 DÉMOCRATISER UN USAGE DURABLE DES LIEUX DE VIE ET DE TRAVAIL

Plus que jamais, la qualité de nos lieux de vie et de travail est au cœur de nos préoccupations. Nous attendons que ces lieux favorisent notre bien-être et notre qualité de vie, préservent notre santé, contribuent à l'économie du territoire tout en étant ancrés localement, promeuvent le vivre ensemble et la solidarité et soient accessibles au plus grand nombre. Autant d'opportunités pour innover et créer de nouvelles solutions. Ces axes stratégiques dessinent de nombreuses évolutions vers de nouveaux usages plus durables, plus modulables et construits en concertation avec les occupants des lieux.

Dans ce contexte, Foncière Atland s'engage dans le cadre de sa stratégie RSE autour de 3 piliers :

- › Développer des lieux à haute qualité d'usage
- › Accompagner les occupants vers un usage durable
- › Valoriser l'amélioration de la performance à l'usage

4.3.1 Développer des lieux à haute qualité d'usage

Contexte et enjeux

La crise du COVID a révélé l'importance de la qualité et du confort des lieux et de leur adaptation à de nouveaux modes de vie et de travail. En effet, confiné chez soi ou en télétravail, chacun dépend d'un espace de vie qui doit faciliter de multiples usages tout en assurant une accessibilité à des services et commerces de proximité. De retour dans les bureaux, les attentes portent sur la convivialité, la protection de la santé et la modularité. Dans ce contexte, l'immobilier résidentiel et tertiaire doit se transformer pour répondre à ces nouveaux besoins et attentes, déjà existants mais amplifiés.

L'enjeu pour Foncière Atland est donc de proposer des produits et services qui garantissent le bien-être, la santé et la sécurité des occupants tout en favorisant l'agilité et la diversité des usages. L'allongement de l'espérance de vie, les besoins en logements abordables, le travail à distance invitent le Groupe à repenser la conception des lieux et leur qualité d'usage.

Les engagements du Groupe Atland

Le groupe est soucieux d'assurer le bien-être de ses usagers et de proposer des solutions sur mesure et en phase avec ces évolutions. En ce sens, l'entreprise a pris dans le cadre de sa stratégie développement durable les engagements suivants :

- › Mesurer une fois par an la satisfaction des occupants et des clients et viser un Net Promoter Score positif d'ici fin 2021.

- › Développer des lieux contribuant à la qualité de vie et à l'économie locale des territoires tout en définissant des indicateurs associés.
- › Promouvoir l'innovation sur les nouveaux usages et l'accessibilité financière des logements. Cette ambition prend racine dans un contexte d'une crise du logement accentuée par la crise sanitaire.

Performance et réalisations

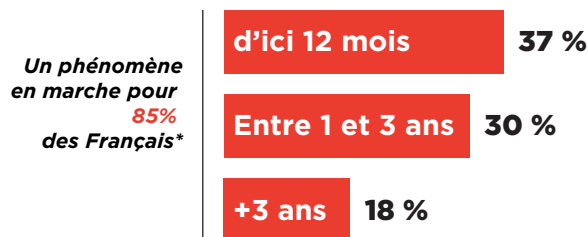
Mieux répondre aux attentes de nos clients

Pour Foncière Atland, bien répondre aux attentes de ses clients et continuer d'améliorer la performance à l'usage est essentiel. Pour les opérations en cours de livraison et livrées en 2020, le groupe a collecté via des questionnaires les éléments de satisfaction et d'insatisfaction des clients à des moments clé de la vie du chantier, tels que la pré-livraison. Les questionnaires permettent de mesurer le Net Promoteur Score, de piloter l'évolution des notes obtenues et d'identifier les principaux leviers d'amélioration.

Comprendre le phénomène du télétravail

En prise avec l'augmentation du télétravail et alors que les organisations syndicales et patronales lançaient une négociation pour mieux organiser cette pratique en entreprise, Atland Voisin a sollicité l'institut OpinionWay pour interroger les français dont le métier permet le télétravail, soit 55% des actifs, pour obtenir leur vision sur cette pratique, au-delà du cadre de la crise sanitaire. Cette étude dresse un état des lieux des attentes des salariés en matière d'organisation et d'espaces de travail.

Le télétravail, un phénomène à moyen ou long terme...



* Parmi les Français dont le métier est compatible avec le télétravail.
Source : Atland Voisin

Elle révèle que les salariés restent très majoritairement attachés au bureau, seulement 4% d'entre eux considèrent que le "tout télétravail" va s'imposer. La pratique va cependant se développer à l'avenir selon 85% des actifs, et ce, de manière progressive selon 37% des répondants qui estiment que cela se fera dans un délai de

12 mois et 30% qui estiment que cela pourra prendre entre 12 et 36 mois. Ces informations viennent nourrir les réflexions du Groupe qui entend assurer une haute qualité d'usage et intégrer ces nouvelles attentes dans son offre de solutions immobilières.

Innover collectivement

Pour développer des lieux à haute qualité d'usage qui répondent aux attentes des clients en matière de développement durable, Foncière Atland s'entoure de partenaires et d'experts. Atland Résidentiel dispose ainsi d'un référencement de solutions innovantes et durables pour améliorer la performance environnementale des opérations, notamment en termes de réemploi des matériaux, d'énergie renouvelable, d'optimisation de la gestion de l'eau et des déchets, mais aussi en termes de qualité de l'air et de mobilités alternatives. Le référencement permet d'identifier et de mobiliser rapidement le partenaire et les solutions adaptées à chaque projet, et ce, dès la réponse à appel d'offre. En 2020, par exemple, les équipes d'Atland Résidentiel se sont associées à des partenaires pour proposer des solutions de conception bioclimatique, de mobilité douce ou encore pour créer des jardins agro-urbains et des espaces végétalisés pérennes. En interne, Foncière Atland infuse une culture de l'innovation et encourage ses collaborateurs à partager leurs idées. En 2020, dans le contexte particulier de la pandémie du Covid-19, le Groupe a lancé le concours "Travailler Mieux". Ce dernier a permis l'émergence de l'outil AT'STORE, un espace de vente virtuel et interactif qui a permis d'assurer les rendez-vous avec les clients et la signature des contrats de réservation alors que les bureaux de ventes étaient fermés.

Ouvrir pour la cohésion sociale

Alors que la demande d'habitat social et inclusif augmente et que l'entraide et le vivre ensemble sont des enjeux essentiels pour l'équilibre social des quartiers, Foncière Atland a choisi de renforcer son activité dans ce domaine en faisant l'acquisition de 60% de la société Les Maisons de Marianne (via la société Atland Group, filiale à 100% de Foncière Atland). Cette opération lui permet d'intégrer le lien intergénérationnel, la préservation de l'autonomie des seniors et l'intégration des personnes porteuses d'handicap, au cœur des réflexions sur l'amélioration de la qualité d'usage des lieux de vie. Dans le cadre de partenariat avec des promoteurs et opérateurs sociaux, les Maisons de Marianne luttent contre l'isolement et développent un habitat solidaire, lieu de rencontres et d'échange en encourageant le sens du partage. Fin 2020, les Maisons de Marianne représentent 26 résidences en exploitation et 20 en cours de développement sur le territoire français, soit plus de 5 000 résidents accueillis à l'horizon 2024. La filiale, Maisons de Marianne Services, est chargée de l'animation des résidences et s'attache à promouvoir le bien vivre ensemble en tissant des liens entre les résidents, les associations locales, les parties prenantes du quartier, à développer l'autonomie et l'entraide entre les habitants, à proposer des services pour le bien vieillir chez soi. Formées et sensibilisées aux enjeux du vieillissement et du lien social, les coordinatrices de Maisons de Marianne Services co-construisent les projets solidaires de manière collaborative avec les résidents et les acteurs locaux et proposent des programmations créatives qui respectent l'environnement urbain et les envies spécifiques des futurs résidents.

Foncière Atland était déjà engagée sur le volet social, notamment au travers de Fundimmo et Atland Résidentiel. Atland Résidentiel a notamment réalisé en 2020 plus d'un tiers de ses ventes en bloc auprès de bailleurs sociaux. En 2020, 11 résidences de logement social ont été financées, représentant 228 logements pour une superficie totale de 15 860 m². Parmi ces projets, 7 ont été revendus auprès d'organismes sociaux de différents départements français.

4.3.2. Accompagner les occupants vers un usage durable

Contexte et enjeux

L'impact réel des bâtiments repose largement sur l'usage qui en est fait. Le travail avec les utilisateurs des bâtiments, particuliers et entreprises, est donc essentiel. De plus, ceux-ci sont souvent désireux d'adopter un mode de vie plus durable. Atland facilite et accompagne ces pratiques en les intégrant dans la conception et la gestion des bâtiments.

Les engagements du Groupe Atland

Le groupe s'engage dans la promotion de solutions durables et innovantes dans le but de garantir une performance à l'usage aussi bien dans les lieux de résidence que dans les parcs d'activités. Pour cela, Foncière Atland s'engage à :

- ▶ Intégrer l'avis et les besoins des usagers dans la conception et la rénovation de ses bâtiments
- ▶ Informer les occupants sur la performance du bâtiment et les sensibiliser à l'importance de leurs usages à échéance 2022. Cela se traduira par l'intégration d'informations extra-financières dans les documents commerciaux, la distribution de guides pratiques pour les acheteurs ou encore par un accompagnement des locataires désireux de s'investir.
- ▶ Constituer un catalogue de solutions facilitant des pratiques et usages responsables et déployer systématiquement deux de ces solutions dans au moins 80% de ses opérations.
- ▶ Faire de notre siège une vitrine de l'usage et la gestion durable des bâtiments.

Performance et réalisations

Pour accompagner les occupants vers un usage durable, le groupe dispose de plusieurs leviers d'actions :

- ▶ Montrer l'exemple en promouvant au sein de l'Entreprise des comportements exemplaires en matière de gestion durable. Fundimmo a ainsi créé un guide des bonnes pratiques pour que les collaborateurs adoptent les bons réflexes au bureau, en termes de tri des déchets, d'économie des ressources et d'énergie. Le guide sensibilise également à la pollution numérique et propose des solutions simples à mettre en place, telle que l'utilisation de moteur de recherche solidaire.
- ▶ Piloter la performance à l'usage et sensibiliser les occupants au suivi des consommations, en généralisant la mise en place de bail "vert", la distribution d'un guide utilisateur et la certification BREEAM In Use. Foncière Atland peut ainsi établir un bilan de la performance énergétique et environnementale et recommander des actions pour améliorer cette performance.

Focus Foncière Atland

L'*Industreet* : engager les occupants dans la performance environnementale

Foncière Atland a livré en 2020 le bâtiment Campus Urban Valley, programme de 25 000 m² au sein du campus *l'Industreet*. Ce campus, construit à Stains-Pierrefitte et porté par Total est un projet de campus novateur d'apprentissage aux nouveaux métiers de l'industrie. Il accueillera gratuitement à terme 400 jeunes femmes et jeunes hommes de 18 à 25 ans avec ou sans qualification, issus de toute la France pour les former aux métiers d'aujourd'hui et de demain et les aider dans leur parcours professionnel.

Le bail du bâtiment *Industreet* livré en 2020 à Stains intègre une annexe environnementale qui définit le partage et la collecte des données (caractéristiques environnementales des locaux et équipements, consommations énergétiques et d'eau, collecte et traitement des déchets, gaz à effet de serre et qualité de l'air), la réalisation d'un bilan de performance énergétique et environnementale, la mise en œuvre d'un programme d'actions d'amélioration de cette performance. Le bail est également accompagné d'un guide utilisateur qui communique les bonnes pratiques environnementales et énergétiques pour l'exploitation et l'utilisation des locaux.

- › Intégrer la réflexion d'un usage durable dès la conception ou la rénovation des bâtiments, par exemple en mettant en œuvre des solutions "habiter durable" qui encouragent les occupants à adopter des comportements de gestion durable.

Perspectives

L'enjeu pour Foncière Atland est de capitaliser et généraliser les initiatives menées ponctuellement pour les étendre progressivement à l'ensemble de son patrimoine et de ses projets. Les actions et initiatives prévues dans la feuille de route à 2022 porteront notamment sur la mesure de la satisfaction des clients, l'innovation en faveur des usages durables, la sensibilisation et mobilisation des occupants ainsi que sur l'exemplarité du siège.

4.4 CRÉER UN COLLECTIF MOBILISÉ SUR LE DÉVELOPPEMENT DURABLE

La stratégie de développement durable de Foncière Atland engage tous les collaborateurs de l'entreprise ainsi que ses partenaires. Elle nécessite une appropriation par chacun d'enjeux en constante évolution et la mise en place de réflexions collectives et transversales, intégrant ses partenaires, pour définir des approches et solutions communes, expérimenter et progresser ensemble. La construction de ce collectif requiert de plus une communication régulière et transparente sur les pratiques et

performances de Foncière Atland. C'est pourquoi la stratégie RSE du groupe s'appuie sur trois piliers :

- › Construire une culture commune autour du développement durable,
- › Développer des solutions de manières collectives,
- › Mobiliser les partenaires et les clients du groupe.

4.4.1 Construire une culture commune autour du développement durable

Contexte et enjeux

Le bon déploiement d'une stratégie développement durable est indissociable d'une entière et profonde adhésion de l'ensemble des parties prenantes aux objectifs RSE visés. La diffusion d'une culture commune autour du développement durable participe à fédérer et guider les parties prenantes vers une appropriation autonome de ces enjeux. Le partage de valeurs associées à cette culture du développement durable participe à faire naître tout un écosystème qui "fait mouvement", et dont l'identité collective ne cesse de se singulariser et se renforcer.

Les engagements du Groupe Atland

Afin de construire cette culture commune et pérenniser l'engagement de chacun dans le développement durable, Atland s'engage à :

- › Former 70% de ses collaborateurs aux enjeux de l'immobilier durable en 2021 ;
- › Mettre en place un cycle d'interventions sur ces thématiques ;
- › Mener une veille, communiquée en interne, dans le but d'approfondir les connaissances sur le sujet développement durable et les solutions qui s'y rapportent ;

- › Concevoir et déployer un outil de pilotage des indicateurs RSE à communiquer largement pour rendre compte de la performance et la progression globale de l'entreprise.

Performance et réalisations

En 2020, l'entreprise a lancé une première campagne de sensibilisation des collaborateurs en leur proposant de découvrir les enjeux de l'immobilier durable via un quiz digital. Elle se poursuivra en 2021 pour permettre à l'ensemble des métiers du Groupe de s'approprier les enjeux, de s'engager et de contribuer à la mise en œuvre de la stratégie RSE.

Au quotidien, les collaborateurs sont également encouragés à adopter des réflexes de tri des déchets et d'économie d'énergie, notamment dans l'utilisation des écrans et des espaces de bureaux. Par exemple, le guide créé par Fundimmo suggère aux collaborateurs de mettre en place des solutions simples, telle que l'utilisation de moteur de recherche solidaire.

Depuis plusieurs années, Foncière Atland mène également une démarche de mécénat et soutient notamment le Musée du Louvre. Ce mécénat culturel est l'opportunité d'éveiller différemment un public divers aux enjeux de la valorisation du patrimoine architectural et paysager et de contribuer à promouvoir la culture du développement durable.

Focus mécénat culturel

Musée du Louvre

Foncière Atland s'engage pour la sauvegarde et la valorisation d'un patrimoine culturel et architectural au rayonnement international. L'Entreprise est mécène du Musée du Louvre par l'intermédiaire de son fonds de dotation et participe activement au développement d'un musée en mouvement. Le groupe soutient la valorisation du patrimoine architectural et paysager du Musée, notamment au travers de la rénovation du jardin des Tuileries, un lieu public, accessible à tous et parcouru par 14 millions de visiteurs chaque année. Le programme de rénovation prévoit la restauration des sculptures du jardin et la création de nouveaux espaces verts. Le groupe encourage ainsi l'accessibilité à des lieux de culture en plein air et réaffirme son engagement en tant qu'acteur de la ville durable.

4.4.2 Développer des solutions de manière collective

Contexte et enjeux

Pour faire face aux défis que l'immobilier rencontre aujourd'hui en termes de transition environnementale, d'adaptation et d'intensification des usages ou encore de prise en compte des enjeux d'inclusion et de solidarité, l'apport de l'expertise unique et singulière de chacune des parties prenantes apparaît nécessaire. De nombreux écosystèmes de partenariats et initiatives communes se structurent ainsi dans le secteur : Observatoire de l'immobilier durable, Booster du Réemploi sur le sujet de l'économie circulaire, Living Labs incluant les usagers dans les processus d'innovation ou encore le réseau One Planet Business for Biodiversity (OP2B) qui ambitionne de délivrer des résultats concrets pour la préservation de la biodiversité et la santé des sols. L'innovation collective est donc plus que jamais nécessaire pour accélérer la transition du secteur.

Les engagements du Groupe Atland

Le groupe souhaite mettre à l'honneur le travail de co-création par lequel émergent des stratégies et des solutions collectives. Pour ce faire, Foncière Atland s'engage à :

- › Mettre en place des groupes de travail thématiques avec des partenaires ;
- › Participer à des travaux collectifs développement durable de la profession sur les sujets les plus stratégiques pour elle ;
- › Pérenniser le comité de pilotage de la stratégie et définir un calendrier de réunion pour assurer le suivi et la continuité de sa stratégie environnementale.

Performance et réalisations

En 2020, l'Entreprise et les différents métiers se sont entourés d'experts pour construire la stratégie RSE, réaliser le premier bilan carbone des activités et organiser le reporting des consommations du patrimoine.

La définition des axes de la stratégie RSE est le résultat de la collaboration entre les collaborateurs du groupe et une sélection de parties prenantes expertes. La mise en commun et la complémentarité des expertises infusent la feuille de route du Groupe et le déploiement des initiatives par les différents métiers.

Parties prenantes externes mobilisées

Président de TELMMA , société de gestion immobilière
 AEGILIM, société de conseil spécialisée en valorisation des actifs immobiliers et stratégie environnementale
 Direction du développement durable d'Horizon AM, société de gestion dédiée à l'immobilier résidentiel
 Ethiket, cabinet d'expertise en immobilier durable
 Wild Trees, société de conseil et d'ingénierie, spécialisée sur les enjeux écologiques, énergétiques et climatiques

Cette collaboration a également encouragé la formalisation de la gouvernance RSE dans l'Entreprise. Le pilotage de la stratégie est ainsi assuré par un comité dédié : Comité de Pilotage composé des directeurs et référents RSE de chacun des métiers du Groupe (foncière, développement résidentiel, gestion réglementée, financement participatif, habitat intergénérationnel, ressources humaines, finance, juridique). Ce dernier se réunit régulièrement de manière mensuelle pour assurer le suivi des actions prévues par la feuille de route à 2022 et interagir sur différents sujets liés à la RSE en interne.

Chiffre clé : 17 collaborateurs membres du Comité RSE

4.4.3 Mobiliser les partenaires et les clients

Contexte et enjeux

L'engagement dans une démarche de développement durable doit se traduire par un engagement fort auprès de ses clients et partenaires, non seulement en termes de qualité de services et de relations mais aussi en termes d'accompagnement vers des pratiques plus responsables. En effet, le succès d'une démarche RSE dépend de la capacité à traduire la notion de responsabilité partagée et de faire adhérer ses partenaires et clients à la stratégie et aux actions déployées pour créer un mouvement commun vers le développement durable.

Les engagements du Groupe Atland

Dans ce contexte, le groupe s'est engagé dans le cadre de sa stratégie RSE à :

- › Structurer un reporting en matière de développement durable et publier annuellement un Rapport développement durable intégré dans le document d'enregistrement universel, permettant de rendre compte des performances et des progrès réalisés.
- › Dans une volonté de transparence auprès de ses clients et partenaires, et dans le souci d'instaurer un climat de confiance et d'appropriation de ces enjeux, Foncière Atland s'engage à communiquer de manière proactive sur sa démarche.
- › Définir une charte d'achats responsables et la déployer sur 50% des nouveaux contrats et prestations de service des holdings en 2022.

Performance et réalisations

Rendre compte de la performance extra-financière

Foncière Atland publie depuis plusieurs années des informations extra-financières dans le cadre de la publication annuelle de son document de référence, devenu document d'enregistrement universel suite à l'entrée en vigueur du Nouveau Règlement Prospectus le 21 juillet 2019. Le reporting extra-financier 2020,

intégré dans le présent document est désormais structuré autour des axes et piliers de la stratégie RSE. Il réaffirme l'engagement du Groupe pour la transparence et sa volonté à communiquer sa stratégie financière et extra-financière de manière lisible.

Cette nouvelle structure intègre les enjeux auxquels fait face l'Entreprise, les engagements pris pour y répondre, des informations sur la performance 2020 et les réalisations clés des différents métiers ainsi que des perspectives sur les priorités stratégiques pour les années à venir. D'ici 2022, le Groupe vise à renforcer la communication extra-financière avec des données quantitatives consolidées sur l'ensemble de ces activités.

Par ailleurs, en 2020, Foncière Atland a entrepris une communication proactive avec la création d'une section RSE sur le site internet de l'Entreprise. Cette dernière adopte une structure similaire en présentant les principales réalisations pour chaque axe de la stratégie RSE.

Mobiliser l'écosystème et encourager l'investissement responsable

En réponse aux attentes croissantes des investisseurs sur la performance extra-financière, le Fonds Dumoulin a participé en 2020 à l'évaluation du Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB). Le questionnaire développé par cette institution prend en compte des critères de performance extra-financiers, environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) et offre un cadre d'analyse cohérent à l'échelle mondiale pour échanger avec les gestionnaires immobiliers sur leurs performances ESG. Aux côtés des participants à l'évaluation du GRESB, le Fonds Dumoulin contribue ainsi à garantir des actifs durables.

En 2020, alors que la labellisation ISR s'ouvre aux fonds d'investissement alternatifs immobiliers (FIA), Atland Voisin a fait évoluer sa SCPI Epargne Pierre pour adopter une démarche d'Investissement Socialement Responsable (ISR) qui vise à évaluer et à améliorer la performance des immeubles sur la base de critères extra-financiers.

Focus Atland Voisin**Objectifs ISR de la SCPI Epargne Pierre**

La SCPI Epargne Pierre gérée par Atland Voisin souhaite prendre en compte les impacts extra financiers des actifs qu'elle gère. A cette fin, elle s'est engagée dans une démarche active de réduction de l'impact environnemental et d'amélioration de l'impact sociétal de tout son patrimoine tout en s'efforçant d'entraîner dans cette initiative les autres parties prenantes au sein du bâtiment (locataires, Property Manager et prestataires de maintenance). Cette démarche prend forme notamment par l'obtention du label ISR au bénéfice de la SCPI Epargne Pierre (EP). Conformément aux dispositions du Référentiel Immobilier du label ISR, la politique ISR d'Epargne Pierre reposera sur les trois piliers E, S et G (Environnement, Social et de Gouvernance). La pondération des domaines choisie pour la SCPI Epargne Pierre, traite à égalité les enjeux environnementaux et sociaux et traite l'enjeu de gouvernance à hauteur de 20% du total.

Pour chacun des trois piliers, un objectif principal a été déterminé auquel se rattachent des familles de critères (32 critères au total déterminés pour la SCPI) :

- Sur le pilier environnemental, l'objectif principal est de réduire l'empreinte environnementale du bâtiment par la réduction de la consommation d'énergie et des émissions de GES (décarbonation de l'énergie et suivi des fluides frigorigènes), le renforcement du tri des déchets et la promotion de la biodiversité locale.

- Sur le volet social, l'objectif est de promouvoir la qualité de vie des locataires sur leur lieu de travail, en favorisant l'accessibilité des immeubles par les transports en commun, la qualité de l'air intérieur, la qualité de l'eau et l'accès aux services.

- Concernant le pilier gouvernance, l'enjeu est d'influencer les parties prenantes pour que ces dernières adoptent des pratiques environnementales et sociétales vertueuses. Cela passe par la sensibilisation des locataires ou gestionnaires d'immeubles et fournisseurs ainsi que la sensibilisation des occupants/utilisateurs des locaux d'Epargne Pierre dans des démarches vertueuses, notamment par la mise en place de livrets d'accueil et de guides de gestes éco-responsables.

- Pour conduire cette démarche, une note ESG est affectée à chacun des actifs de la SCPI.

Les actifs situés sous la note seuil définie par la SCPI devront faire l'objet d'un plan d'actions d'amélioration, pour leur permettre d'augmenter leur notation ESG initiale dans le délai des trois ans prévus par le Référentiel Immobilier.

Perspectives

Alors que 2020 a permis au Groupe de formaliser son engagement pour la société en tant qu'acteur de la ville et des territoires durables, le groupe est convaincu que le déploiement de sa stratégie RSE repose sur la mobilisation collective des collaborateurs, des investisseurs, des clients et de l'ensemble des parties prenantes externes en général. Foncière Atland continuera ses efforts pour développer une culture commune autour du développement durable et intégrer l'intelligence collective aux actions prévues par la feuille de route 2022.

4.5 MÉTHODOLOGIE DU REPORTING

Vers plus de transparence dans le reporting extra-financier

Pour une meilleure transparence de sa performance extra-financière et des progrès réalisés en matière de développement durable, Atland :

- > aligne son reporting sur les axes et piliers de sa stratégie RSE ;
- > contextualise sa performance en rappelant les enjeux pour l'Entreprise ;
- > communique ses engagements à horizon 2022 ;
- > partage des perspectives sur sa performance future pour chacun des trois axes stratégiques.

Vers des données quantitatives consolidées

Les informations sur la performance extra-financières communiquées dans ce rapport sont principalement qualitatives, le Groupe continue de travailler à la définition d'indicateurs de performance pour communiquer, dans les prochains exercices de reporting, les progrès réalisés par rapport aux engagements pris. Atland travaille également à la consolidation des données proportionnées par les différents métiers. Le reporting 2020 intègre cependant le bilan carbone, réalisé sur l'ensemble des activités du Groupe ainsi que de premiers chiffres clés. Les progrès réalisés par les métiers sont également communiqués au moyen d'encadrés « Focus ».

4

INFORMATIONS ÉCONOMIQUES, SOCIALES ET ENVIRONNEMENTALES



COMMENTAIRES SUR L'EXERCICE

5

5.1	INDICATEURS CLÉS DE PERFORMANCE ET ACTIF NET RÉÉVALUÉ	108	5.3	TRÉSORERIE ET FINANCEMENT	121
5.1.1	Indicateurs clés de performance	108	5.3.1	Sources de financement et évolution 2020	121
5.1.2	Actif Net Réévalué	109	5.3.2	Échéancier de la dette et couvertures de taux	121
5.2	COMPTES CONSOLIDÉS	111	5.3.3	Coût moyen de la dette et risque de taux	122
	Point sur les comptes consolidés du Groupe au 31 décembre 2020	111	5.3.4	Garanties données	122
			5.4	COMPTES ANNUELS	123

5.1 INDICATEURS CLÉS DE PERFORMANCE ET ACTIF NET RÉÉVALUÉ

5.1.1 Indicateurs clés de performance

Au titre de l'exercice, Foncière Atland gère près de 2,4 milliards d'euros d'actifs immobiliers divisés selon trois catégories : le patrimoine propre, les club-deals et la gestion réglementée.

Patrimoine locatif propre - Foncière Atland (31 décembre 2020)

Surface bâtie	71 149 m ²
Loyer annualisé (hors taxes et hors charges)	7 908 K€
Valeur de marché des immeubles (hors droits)	135 627 K€
Rendement net *	8,4 %
Durée résiduelle ferme des baux	6,2 années

* Loyer annuel en place rapporté au coût d'acquisition droits inclus.

Surfaces Vacantes : 3 711 m², soit un taux d'occupation physique de 94,9 %.

Le patrimoine représente 58 bâtiments et 63 baux.

À périmètre constant, la valeur du patrimoine des actifs en propre a progressé de 5,9 %.

Partenariats d'investissement - club deals (31 décembre 2020)

Surface bâtie	10 653 m ²
Loyer annualisé (hors taxes et hors charges)	770 K€
Valeur de marché des immeubles (hors droits)	11 300 K€
Rendement net *	9,1 %
Durée résiduelle ferme des baux	2,4 années

* Loyer annuel en place rapporté au coût d'acquisition droits inclus

Surfaces Vacantes : aucune, soit un taux d'occupation physique de 100 %.

Ce portefeuille représente un bâtiment et un bail.

Foncière Atland a cédé au cours de l'année 2020 sa participation dans un portefeuille de dépôts de bus de 19 752 m² situé en Belgique.

Gestion réglementée (31 décembre 2020)

1. SCPI

Surface bâtie	923 848 m ²
Loyer Annualisé (hors taxes et hors charges)	113 207 K€
Valeur de marché des immeubles (hors droits)	1 812 567 K€
Rendement net *	6,3 %

* Loyer annuel en place rapporté au coût d'acquisition droits inclus.

Le patrimoine représente 548 bâtiments pour un taux d'occupation financier de 94,0 %.

2. OPPCI

Surface bâtie	99 931 m ²
Loyer Annualisé (hors taxes et hors charges) **	14 974 K€
Valeur de marché des immeubles (hors droits)	435 272 K€
Rendement net *	7,1 %

* Loyer annuel en place rapporté au coût d'acquisition droits inclus.

** Pour l'OPPCI Dumoulin, étant donné la restructuration complète en cours des bâtiments, les immeubles sont pour partie vides.

Le patrimoine représente 54 bâtiments pour un taux d'occupation physique de 96,6 % pour l'OPPCI Transimmo. Compte tenu de la stratégie value added retenue pour l'OPPCI Dumoulin et la réfection complète en cours des immeubles, le calcul du taux d'occupation n'est pas représentatif.

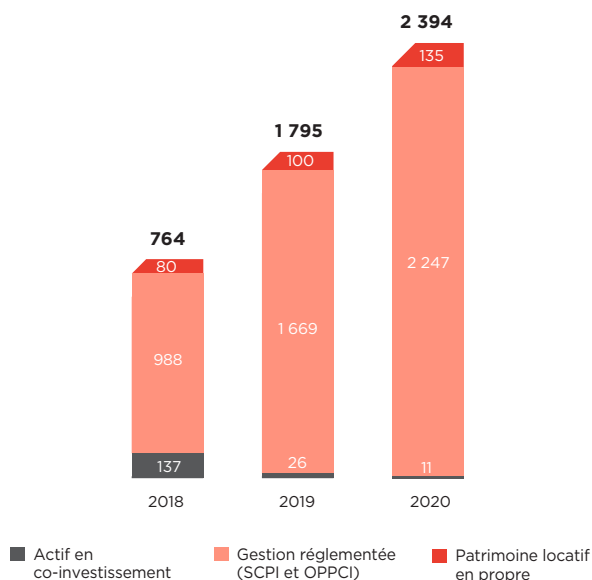
ACTIFS GÉRÉS AU 31 DÉCEMBRE 2020

(VALEUR D'EXPERTISE HD)

EPARGNE PIERRE	1 348,2 M
IMMO PLACEMENT	249,4 M
FONCIÈRE REMUSAT	54,4 M
MY SHARE SCPI	159,4 M
TRANSIMMO	133,9 M
DUMOULIN	301,4 M

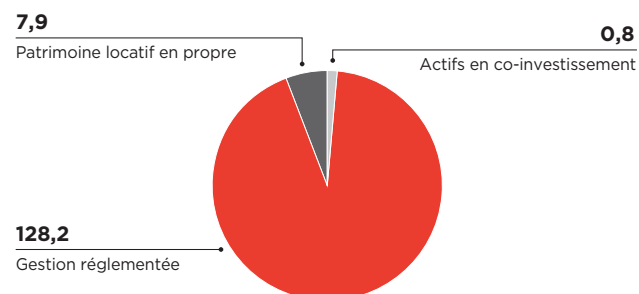
ÉVOLUTION DU PORTEFEUILLE SOUS GESTION EN VALEUR D'EXPERTISE HD

(HORS DROITS, EN M. EUROS)



RÉPARTITION DES LOYERS 2020

(EN M. EUROS)



5.1.2 Actif Net Réévalué

Expertise du patrimoine

Les expertises ont été réalisées au cours du mois de décembre 2020 par la société Cushman & Wakefield. La juste valeur des immeubles de placement du Groupe ressort à **135,6 M€** hors droits pour le patrimoine locatif des sociétés intégrées globalement.

Enfin, la valeur de marché hors droits des actifs immobiliers des sociétés non intégrées dans les comptes de Foncière Atland (sociétés mises en équivalence ou titres non consolidés en raison de leur taux de détention minoritaire) dans le cadre des co-investissements et de la gestion pour compte de tiers (réglementée ou non) s'élève à **2,3 Mds€**. Les plus ou moins-values latentes sont retenues dans l'ANR pour la quote-part effectivement détenue par Foncière Atland le cas échéant.

Actif Net Réévalué : définition

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

➤ L'ANR EPRA correspond à la valeur des capitaux propres consolidés (réévaluation des immeubles de placements à la juste valeur et des titres de participation non consolidés) après retraitement de la juste valeur des instruments de couverture de la dette bancaire, augmentée du montant des obligations remboursables en actions (ORA) et de la valeur qui résulterait de l'exercice des bons de souscriptions (BSA) le cas échéant ;

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

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

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

➤ **ANR de liquidation** : il s'agit de la valeur du patrimoine hors droits de mutation sur les titres et les immeubles de placement ;

➤ **ANR de reconstitution** : il permet de mesurer la valeur du patrimoine en incluant les droits et frais d'acquisition des actifs pour un acquéreur potentiel.

ANR de Foncière Atland au 31 décembre 2020

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

Par ailleurs, compte tenu du caractère récent des acquisitions des sociétés Fundimmo, Atland Résidentiel et Marianne Développement (ex. Les Maisons de Marianne), leur valorisation a été prise pour leur prix d'acquisition historique (absence de réévaluation à la clôture).

Pour mémoire, le 28 octobre 2020, la valeur nominale de l'action Foncière Atland a été divisée par cinq.

Au 31 décembre 2020, sur cette base de calcul, l'ANR se présente comme suit :

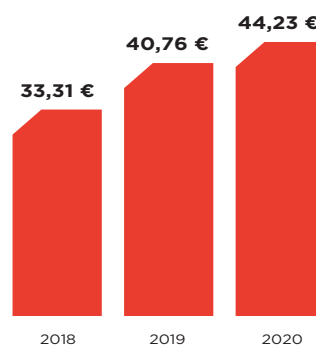
(en K euros)	Montants totaux (en K euros)			Montants par action (en euros)		
	31 décembre 2019	31 décembre 2020	Évolution (en %)	31 décembre 2019	31 décembre 2020	Évolution (en %)
Nombre d'actions en fin de période hors autocontrôle dilué ⁽¹⁾	4 472 240	4 425 524		4 472 240	4 425 524	
ANR comptable IFRS part du Groupe	115 700	128 166	10,6 %	25,87 €	28,96 €	11,9 %
Réévaluation des immeubles de placement et des titres non consolidés	33 392	30 781		7,47 €	6,96 €	
Réévaluation des actifs en développement	0	0		0,00 €	0,00 €	
Réévaluation de l'activité de gestion	33 176	36 652		7,42 €	8,28 €	
Retraitement de la juste valeur des instruments de couverture	9	132		0,01 €	0,03 €	
ANR EPRA	182 277	195 730	7,4 %	40,76 €	44,23 €	8,5 %
Retraitement de la juste valeur des instruments de couverture	-9	-132		- 0,00 €	- 0,03 €	
Impôts différés sur secteur non SIIC ⁽²⁾	- 1 370	- 1 232		- 0,31 €	- 0,28 €	
ANR EPRA Triple Net	180 898	194 367	7,4 %	40,5 €	43,92 €	8,6 %
Droits de mutation	6 448	6 181		1,44 €	1,40 €	
ANR Triple Net EPRA de remplacement	187 346	201 912	7,0 %	41,89 €	45,32 €	8,2 %

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

(2) Concernant la fiscalité latente sur le pôle gestion locative pour compte de tiers, celle-ci est calculée au taux de 28,92 % pour les titres détenus depuis moins de deux ans et au taux de 3,36 % pour les titres détenus depuis plus de 2 ans.

Au 31 décembre 2020, l'ANR EPRA par action s'établit à 44,23 € et l'ANR Triple Net par action à 43,92 € en valeur de liquidation (respectivement + 8,5 % et + 8,6 % par rapport au 31 décembre 2019).

ÉVOLUTION DE L'ANR EPRA SUR 3 ANS (EN EUROS PAR ACTION)



5.2 COMPTES CONSOLIDÉS

Point sur les comptes consolidés du Groupe au 31 décembre 2020

Les états financiers consolidés présentés pour l'exercice clos au 31 décembre 2020 sont établis conformément aux normes IFRS (International Financial Reporting Standard) telles qu'adoptées dans l'Union européenne.

Activité et situation financière du Groupe - compte de résultats consolidé IFRS

(En K euros)	Déc. 2020	Déc. 2019	Var. 20/19	Variation %
Chiffre d'affaires	187 054	103 046	84 008	82 %
Charges de structure et prix de revient du stock	- 170 439	- 76 027	- 94 412	124 %
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT	16 615	27 019	- 10 404	- 39 %
Résultat net sur cession d'actifs	11 784	2 484	9 300	374 %
RESULTAT OPERATIONNEL APRES CESSION D'ACTIFS	28 399	29 503	- 1 104	- 4 %
Résultat financier	- 5 557	- 1 880	- 3 678	196 %
Impôt sur les bénéfices	- 3 225	- 5 776	2 550	
RESULTAT NET DES SOCIETES INTEGREES	19 616	21 847	- 2 231	- 10 %
Quote-part dans les résultats des entreprises associées	1 067	1 767	- 700	- 40 %
RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ	20 683	23 615	- 2 932	- 12 %
dont part revenant aux actionnaires de la société mère	19 677	22 693	- 3 016	- 13 %
dont part revenant aux participations ne donnant pas le contrôle	1 005	922	84	9 %

Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires à fin 2020 s'élève à **187,1 M€** en progression de 82 % par rapport à 2019 (en raison de l'effet plein en 2020 du chiffre d'affaires des sociétés Fundimmo et Atland Résidentiel, acquises courant et fin 2019).

Revenus par activité

Revenus (IFRS) (en K euros)	2020	2019	Variation (en K euros)	Variation %
Asset management et gestion d'actifs	34 602	34 410	192	1 %
Investissement (revenus locatifs)	5 935	5 184	751	14 %
Construction - promotion	146 518	63 452	83 066	131 %
TOTAL ANNUEL	187 054	103 046	84 008	82 %

Revenus par trimestre

Revenus (IFRS) (en K euros)	2020	2019	Variation (en K euros)	Variation %
1 ^{er} trimestre	32 837	7 607	25 230	332 %
2 ^e trimestre	25 187	8 758	16 429	188 %
3 ^e trimestre	55 944	9 325	46 619	500 %
4 ^e trimestre	73 086	77 356	- 4 270	- 6 %
TOTAL ANNUEL	187 054	103 046	84 008	+ 82 %

L'évolution des revenus et du chiffre d'affaires par métier est la suivante :

Investissement (revenus locatifs) : impact des variations de périmètre

Les revenus locatifs ont augmenté de 14,5 % par rapport au 31 décembre 2019 pour s'établir à 5,9 M€.

Cette progression s'explique principalement par des variations de périmètre, dont :

- l'arbitrage le 29 décembre 2020 des commerces situés à Lille (Croix et la Madeleine) pour un montant hors droits de 900 K€, sans perte de loyer au titre de l'exercice 2020 ;
- les prises à bail par Engie dans le cadre de l'opération de Stains (93), avec notamment l'effet plein de la première tranche livrée fin 2019. Cette opération a généré un chiffre d'affaires en 2020 de 1 025 K€ ;
- l'effet année pleine de la prise à bail de l'actif construit à Saint-Quentin Fallavier (38) livré en juillet 2019, pour un chiffre d'affaires 2020 de 179 K€ (soit + 77 K€ versus 2019) ;

Hors variations de périmètre, les loyers restent stables avec de faibles indexations. Les conséquences financières liées à la crise sanitaire sont contenues, la Foncière n'ayant pas procédé à des abandons significatifs de loyers (se référer à la section 1.3.3 du Document d'enregistrement universel).

Pour maintenir ses rendements élevés (proches de 8 %), Foncière Atland privilégie la construction d'actifs pour compte propre avec des signatures de qualité et des baux avec des durées fermes longues. À fin 2020, Foncière Atland maîtrise près de 60 000 m² de projets tertiaires en développement qui viendront renforcer son patrimoine immobilier et ses revenus locatifs.

Asset management : contribution croissante de la gestion réglementée

Le chiffre d'affaires au 31 décembre 2020 de l'activité d'*asset management* a augmenté de 1 % par rapport à 2019 avec notamment la poursuite de bonnes performances de l'activité de gestion réglementée (gestion de SCPI et d'OPPCI) développée par la société Atland Voisin (filiale à 100 % de Foncière Atland depuis septembre 2015) qui contribue à hauteur de 24,4 M€ au chiffre d'affaires contre 27,7 M€ au 31 décembre 2019. Cette baisse s'explique par le recul des honoraires de souscription du fait du tassement de la collecte en 2020 dans un contexte de crise sanitaire, avec néanmoins des honoraires de gestion, plus récurrents, qui progressent fortement (+ 50 % versus 2019).

L'exercice 2019 a également été marqué par la contribution des honoraires d'asset et de property management notamment dans le cadre des deux OPPCI structurés en 2016 avec AG Real Estate (OPPCI Transimmo) et PGGM (OPPCI Dumoulin) et des club-deals structurés et gérés par Fareim.

Afin de continuer à diversifier et à élargir son offre de produits d'investissement immobilier, le Groupe 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 2020 et 113 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 2020 de 49 M€, soit une progression de 47 % par rapport à 2019.

Promotion et construction : développement d'un pôle de promotion résidentiel avec Atland Résidentiel

Pôle tertiaire :

Comme évoqué ci-dessus, Foncière Atland privilégie désormais la construction pour compte propre pour conserver à prix de revient les actifs qu'elle construit puis exploite (revenus locatifs du secteur SIIC).

Pôle résidentiel :

Avec l'acquisition d'Atland Résidentiel (anciennement Atland Développement) le 15 novembre 2019, Foncière Atland a renforcé sa gamme de produits d'investissement immobilier pour les clients particuliers et les investisseurs professionnels. Cette acquisition a permis un élargissement des sources de revenus du pôle coté avec l'apport d'un métier complémentaire (promotion immobilière logement dans le Grand Paris) ayant un cycle différent de ses autres activités et l'optimisation du pilotage du Groupe en intégrant pleinement ses différentes activités au sein d'un même périmètre juridique.

Au cours de l'année 2020, le pôle construction a réalisé un chiffre d'affaires consolidé de 146,5 M€ à comparer à 63,5 M€ au 31 décembre 2019. Cette performance s'explique par la contribution en année pleine de l'activité de promotion logement, étant rappelé que la société Atland Résidentiel a été acquise en novembre 2019 et n'avait donc contribué que pour 1,5 mois en 2019. En vision proforma (sur 12 mois), le chiffre d'affaires d'Atland Résidentiel enregistre un recul de 15,5 % par rapport à 2019.

Avec 1 002 lots réservés (689 en quote-part Groupe) contre 1 000 au 31 décembre 2019 (750 en quote-part Groupe), Atland Résidentiel se positionne comme un acteur significatif de la promotion et de la rénovation de logements en Île-de-France.

Fin octobre 2020, Foncière Atland a renforcé cette activité par l'acquisition de 60 % des titres de la société Marianne Développement (ex Les Maisons de Marianne), l'un des pionniers et leaders de l'habitat solidaire intergénérationnel en France au travers de son concept *Les Maisons de Marianne*. La société conçoit et réalise ses opérations en partenariat avec des promoteurs et des opérateurs sociaux, et compte, à ce jour 27 résidences intergénérationnelles en exploitation sur toute la France soit plus de 2 400 logements en gestion. L'animation des résidences est assurée par sa filiale Maisons de Marianne Services. Foncière Atland entend accompagner la société qui a 10 résidences en développement représentant environ 1 000 logements.

Résultat opérationnel courant

Le résultat opérationnel courant (non retraité des éléments non récurrents) 2020 est en baisse de 39 % pour s'établir à 16 615 K€. Un EBITDA Récurrent Retraité des éléments exceptionnels et non récurrents est présenté ci-après afin de présenter la performance comptable et financière du Groupe sur son activité récurrente.

Résultat financier

Le résultat financier, déficitaire à hauteur de 5 557 K€, se compose principalement des frais financiers sur emprunts sur la dette obligataire et corporate, liés aux financements court terme mis en place dans le cadre des opérations de promotion ainsi que des variations de juste valeur des couvertures de taux passées en résultat pour leur part inefficace. La variation du résultat financier constatée en 2020 (- 3 678 K€) est principalement liée à l'intégration d'Atland Résidentiel (charge d'intérêts des activités de promotion et de rénovation) et au financement corporate de 75 M€ mis en place en novembre 2019 dans le cadre du refinancement des dettes corporate existantes et de l'acquisition d'Atland Résidentiel.

Amortissement comptable des actifs

La charge d'amortissement comptable a également augmenté de 2 767 K€ entre 2019 et 2020 du fait de la mise en service des actifs clés en main détenus par Foncière Atland (patrimoine locatif propre) et livrés à leurs locataires courant 2019 (effet année pleine) et en 2020, et de l'amortissement des contrats clients (1,8 M€) lié à l'intégration d'Atland Résidentiel fin 2019 et de Marianne Développement en 2020 dans le cadre du calcul du *Purchase Price Allocation*.

Pour mémoire, Foncière Atland a opté et conservé la méthode du coût amorti dans ses comptes consolidés alors que la plupart des

autres sociétés comparables ont opté pour une comptabilisation à la juste valeur de leurs immeubles de placement. Néanmoins, la publication d'un ANR normé (de type EPRA et EPRA Triple Net) rend possible la comparaison avec les autres acteurs du marché.

Résultat net consolidé et fiscalité

Le résultat net consolidé 2020 (quote-part Groupe) est bénéficiaire à hauteur de 19 677 K€ contre 22 693 K€ au 31 décembre 2019, après une charge d'impôt sociétés de 3 225 K€ en baisse en raison de la baisse du résultat opérationnel courant.

EBITDA récurrent retraité ⁽¹⁾ et résultat net récurrent ⁽⁴⁾

L'EBITDA récurrent retraité permet de mesurer la génération de cash-flow opérationnel et courant de l'ensemble consolidé en tenant compte des spécificités des différents métiers du Groupe. Il s'élève à 27,1 M€ fin 2020 contre 35,9 M€ à fin 2019.

Le résultat net récurrent est défini comme le résultat avant provisions pour dépréciations des actifs et variation de valeur des instruments de couverture et avant éléments dont le caractère est exceptionnel dans leur survenance ou leur montant. Il s'élève à 22,1 M€ à fin 2020 contre 25,5 M€ à fin 2019.

(en K euros)	Déc. 2020	Déc. 2019	Var. 2020/2019	(en %)
Chiffre d'affaires	187 054	103 046		
EBITDA RÉCURRENT RETRAITÉ ⁽¹⁾	27 116	35 885	- 8 770	- 24 %
<i>Ebitda récurrent retraité par action en euros ⁽³⁾</i>	<i>6,14 €</i>	<i>8,10 €</i>	<i>- 1,96 €</i>	
Charges financières hors variation des instruments de couverture	- 6 137	- 3 981	- 2 156	
Résultat des cessions d'actifs	11 784	3 814	7 970	
Charges ou produits d'impôt	- 3 654	- 6 502	2 848	
RÉSULTAT NET RÉCURRENT AVANT AMORTISSEMENT ⁽²⁾	29 109	29 216	- 107	0 %
<i>Résultat net récurrent avant amortissement des actifs par action en euros ⁽³⁾</i>	<i>6,59 €</i>	<i>6,60 €</i>	<i>- 0,01 €</i>	
Amortissement des actifs	- 6 985	- 3 735	- 3 250	
RÉSULTAT NET RÉCURRENT ⁽⁴⁾	22 124	25 481	- 3 357	- 13 %
<i>Résultat net récurrent par action en euros ⁽³⁾</i>	<i>5,01 €</i>	<i>5,75 €</i>	<i>- 0,74 €</i>	
Provisions pour dépréciation des actifs et des immeubles	0	- 510	510	
Autres éléments non récurrents ⁽⁴⁾	- 1 441	- 1 356	- 85	
RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ	20 683	23 615	- 2 932	- 12 %
<i>Résultat net consolidé par action en euros ⁽³⁾</i>	<i>4,68 €</i>	<i>5,33 €</i>	<i>- 0,65 €</i>	
Minoritaires	1 005	922	84	
RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ QP GROUPE	19 677	22 693	- 3 016	- 13 %
<i>Résultat net consolidé par action en € QP Groupe ⁽³⁾</i>	<i>4,45 €</i>	<i>5,11 €</i>	<i>- 0,66 €</i>	

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

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

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

(3) Nombre d'actions en circulation retraité des titres d'autocontrôle. Par soucis de comparabilité, le nombre d'actions de 2019 a été multiplié par 5. Pour rappel, la valeur nominale de l'action a été divisée par 5 le 28 octobre 2020.

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

Bilan consolidé au 31 décembre 2020

Actif (en Keuros)	Déc. 2020	Déc. 2019	Var.
Immeubles de placement	102 195	75 912	26 283
Autres actifs non courants	82 058	83 819	2 617
Actifs détenus en vue de leur vente	4 378	-	4 378
Actifs courants	165 021	171 166	- 6 145
Trésorerie disponible et équivalents de trésorerie	123 911	113 385	10 526
TOTAL ACTIF	477 562	444 282	33 280

Passif (en Keuros)	Déc. 2020	Déc. 2019	Var.
Capitaux propres	129 529	118 439	11 091
dont hors groupe	1 363	2 751	- 1 388
Dettes financières	212 589	205 856	6 733
Autres dettes	135 445	119 987	18 208
TOTAL PASSIF	477 562	444 282	33 280

Immeubles de placement

L'évolution du poste relatif aux immeubles de placement (+26,3 M€) est liée principalement :

- › à la livraison de la tranche 2 du site Stains-Pierrefitte pour **24,5 M€** ;
- › aux acquisitions de terrains sur les communes de Plessis-Paté (91) et de Conflans-Sainte-Honorine (78) représentant **5,3 M€** ;
- › à l'amortissement annuel des immeubles et les dotations ou reprises des provisions pour dépréciation pour **- 2,1 M€** ;
- › à l'intégration des actifs détenus par le groupe Marianne Développement (anciennement Les Maisons de Marianne) pour une valeur totale de **1,0 M€**.

Endettement

L'endettement net (de la trésorerie et équivalent trésorerie) de Foncière Atland s'élève à 88,6 M€ à fin décembre 2020, contre 92,2 M€ à fin décembre 2019 (y compris la juste valeur des instruments de couverture et y compris impact IFRS 16).

La dette long terme est principalement à taux variables (80 %) dont 71 % sont couverts par des instruments de taux, ce qui permet au Groupe de présenter une couverture globale de la dette de 77 % au 31 décembre 2020 contre 71 % à fin décembre 2019 (y compris dette obligataire) et de bénéficier des taux bas.

Le ratio LTVA⁽¹⁾ (hors IFRS 16) s'élève à 29,8 % à fin décembre 2020 contre 35,1 % fin 2019, en raison notamment de l'augmentation de la juste valeur des actifs immobiliers. Le taux moyen de la dette s'élève à 2,03 % au 31 décembre 2020 contre 2,53 % au 31 décembre 2019. En intégrant la dette obligataire, ce taux est de 2,34 % en baisse par rapport au 31 décembre 2019.

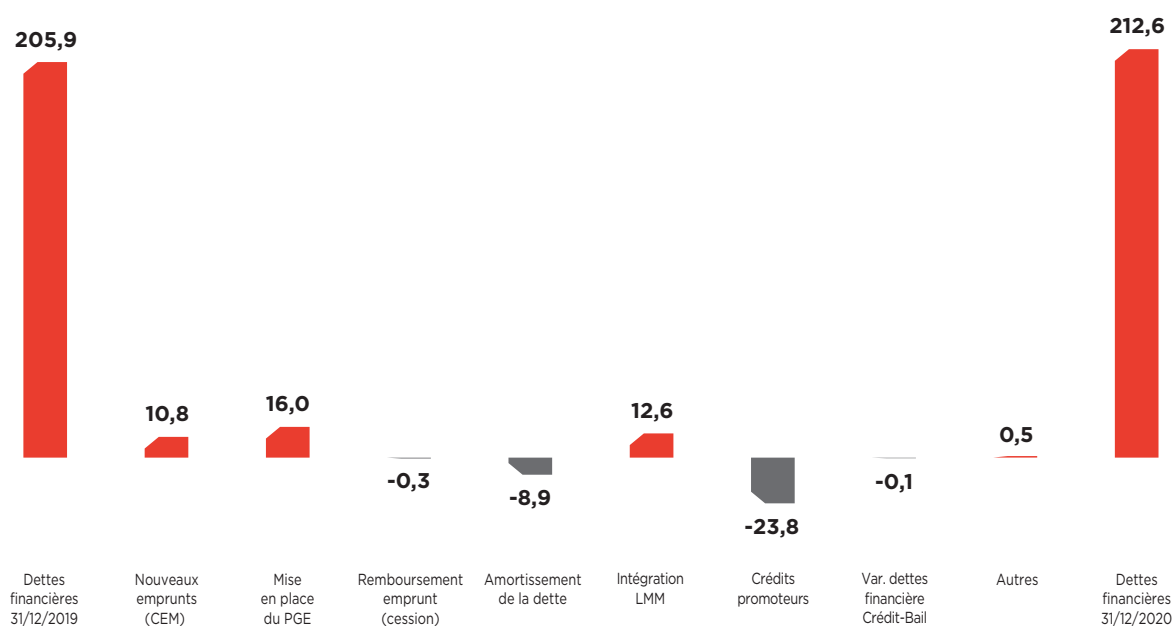
La variation de la dette financière (hausse de 6,7 M€) est liée aux éléments suivants :

- › nouveaux financements des actifs en construction et refinancement de sites destinés à la conservation : **+ 10,8 M€** ;
- › mise en place d'un prêt garanti par l'Etat (PGE) : **+ 16,0 M€** ;
- › Intégration de la dette de la société Marianne Développement : **+ 12,6 M€** ;
- › remboursement anticipé partiel de la dette bancaire relative à deux actifs sis Lille et arbitrés au cours de la période : **- 0,3 M€** ;
- › variation des crédit-baux et dettes IFRS 16 : **- 0,1 M€** ;
- › variation des crédits promoteurs : **- 23,8 M€** ;
- › amortissement annuel de la dette bancaire : **- 8,9 M€** ;
- › autres mouvements (instruments de couvertures, etc.) : **+ 0,5 M€**.

(1) Loan-to-Value of Activities correspond au rapport des dettes financières nettes hors promotion sur la juste valeur des actifs du Groupe, en ce compris les immeubles de placement, l'activité de promotion, l'activité d'asset management et les titres de participation.

Variation de l'endettement financier

(en M. Euros)



Situation financière consolidée et endettement net

L'endettement net (y compris retraitement IFRS 16) correspond aux passifs financiers moins la trésorerie et équivalents de trésorerie disponibles :

(en K euros)	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
Total des passifs financiers courants et non courants (y compris IFRS 5)	212 589	205 856	57 109
Juste valeur des Instruments dérivés à l'actif	- 64	- 228	- 32
Trésorerie disponible et équivalents de trésorerie	- 123 911	- 113 385	- 20 234
ENDETTEMENT NET	88 614	92 243	36 843
Juste valeur nette des instruments de couverture	- 132	- 9	- 177
ENDETTEMENT NET HORS JUSTE VALEUR DES COUVERTURES	88 482	92 234	36 666

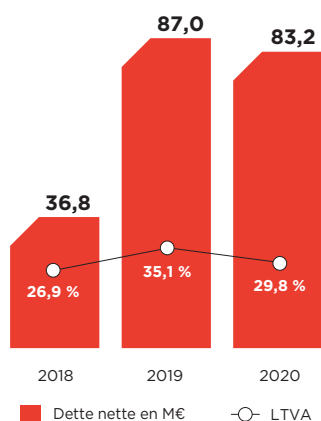
Loan-to-value of activities (LTVA)

Au 31 décembre 2020, le Groupe dispose d'une structure financière qu'il considère adaptée à ses objectifs. Le niveau d'endettement net correspond à 31 % de la valeur de marché des immeubles de placement, de la juste valeur des actifs en cours de construction de la juste valeur des titres non consolidés et de l'asset management contre 37 % à fin 2019 :

(en K euros)	31/12/2020 (yc IFRS 16)	31/12/2020 (hors IFRS 16)	31/12/2019 (yc IFRS 16)	31/12/2019 (hors IFRS 16)	31/12/2018 (hors IFRS 16)
Juste valeur des immeubles et immeubles destinés à la vente	135 627	135 627	100 052	100 052	80 967
Juste valeur des actifs en cours de construction	94 340	94 340	68 812	68 812	568
Juste valeur des titres de participation	9 881	9 881	37 455	37 455	18 721
Juste valeur de l'asset management	39 946	39 946	41 411	41 411	36 805
Autres actifs (IFRS 16)	5 222	-	5 246	-	-
TOTAL JUSTE VALEUR DES ACTIFS	285 016	279 794	252 976	247 730	137 062
Endettement net avec juste valeur des couvertures de taux	88 614	83 312	92 243	86 992	36 844
% PART DE L'ENDETTEMENT (YC COUVERTURE) SUR LES ACTIFS	31,09 %	29,78 %	36,46 %	35,12 %	26,88 %
Endettement net hors juste valeur des couvertures de taux	88 482	83 180	92 234	86 983	36 667
% PART DE L'ENDETTEMENT (HORS COUVERTURE) SUR LES ACTIFS	31,04 %	29,73 %	36,46 %	35,11 %	26,75 %

Cette dette est amortissable à l'exception de la dette obligataire de 10 M€ (in fine 2021) et de la tranche B (30 M€, in fine 2025) du financement corporate de 75 M€ mis en place dans le cadre du refinancement des dettes corporate existantes et de l'acquisition des titres d'Atland Résidentiel intervenu en fin d'année 2019.

DETTE NETTE ET LOAN-TO-VALUE ⁽¹⁾ (EN M. EUROS ET HORS IFRS 16)



Évolution des capitaux propres consolidés (en K euros)

Les capitaux propres consolidés s'élèvent à 129 529 K€ (128 166 K€ en quote-part Groupe) au 31 décembre 2020 contre 118 438 K€ (115 687 K€ en quote-part Groupe) au 31 décembre 2019 :

(en K euros)	Capital	Réserves	Résultat	Capitaux propres Groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Capitaux propres Totaux
Au 31 décembre 2018	31 358	12 219	6 178	49 755	86	49 841
Résultat 31/12/2019			22 693	22 693	922	23 615
Résultat 31/12/2018		6 178	- 6 178	0		0
Autres éléments du résultat global :						
Juste valeur des instruments financiers dérivés de couverture		21		21		21
RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ	0	6 199	16 515	22 714	922	23 636
Augmentation de capital de la société mère	17 698	27 919		45 617		45 617
Juste valeur des actifs financiers (effets liés à IFRS 9)		855		855		855
Distribution de dividendes		- 3 401		- 3 401	- 127	- 3 528
Acquisitions / cessions de titres d'autocontrôle		- 79		- 79		- 79
Paie ment fondé sur des actions		305		305		305
Mouvements de périmètre				0	1 870	1 870
Autres		- 79		- 79	0	- 79
AU 31 DÉCEMBRE 2019	49 056	43 938	22 693	115 687	2 751	118 438
Résultat 31/12/2020			19 678	19 678	1 005	20 683
Résultat 31/12/2019		22 693	-22 693	0		
Autres éléments du résultat global :						
Juste valeur des instruments financiers dérivés de couverture		4		4		4
RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ		22 697	-3 015	19 682	1 005	20 687
Augmentation de capital de la société mère	5	5		10		10
Juste valeur des actifs financiers (effets liés à IFRS 9)		- 119		- 119		- 119
Distribution de dividendes et de résultats		- 6 277		- 6 277	- 2 533	- 8 810
Acquisitions / cessions de titres d'autocontrôle		- 1 417		- 1 417		- 1 417
Paie ment fondé sur des actions		740		740		740
Mouvements de périmètre		- 140		- 40	140	0
Autres						
AU 31 DÉCEMBRE 2020	49 061	59 427	19 678	128 166	1 363	129 529

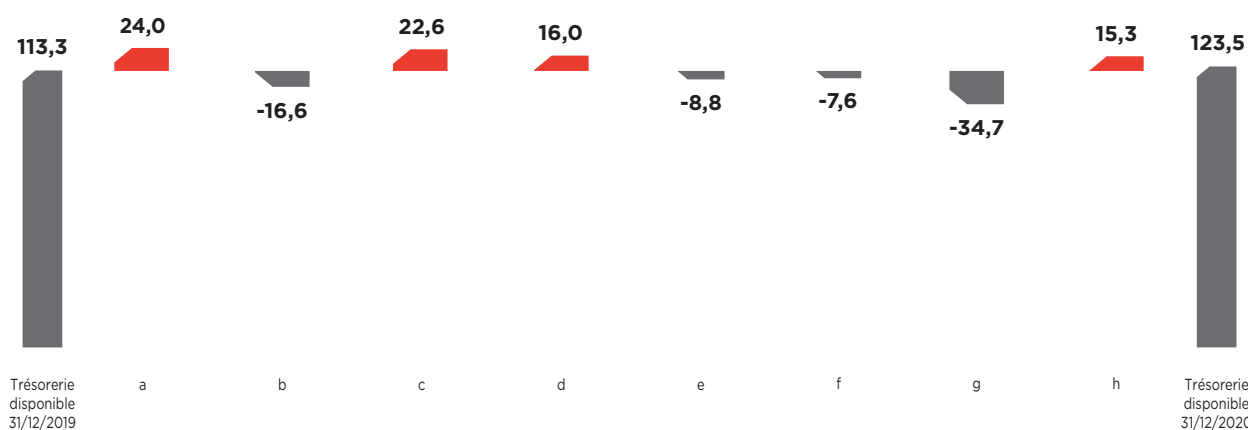
(1) Y compris les émissions obligataires de 2013 et 2015 et juste valeur des couvertures de taux et valorisation de l'activité d'Asset Management annuellement.

La variation des capitaux propres entre 2019 et 2020 présente une augmentation de 11 091 K€ et s'explique principalement par

- le résultat net consolidé 2020 qui s'établit à 20,7 M€ ;
- la distribution du dividende en 2020 relatif aux résultats 2019 de 8,8 M€.
- Le solde est imputable à l'autocontrôle et à l'impact de l'attribution définitive d'actions gratuites.

La trésorerie évolue de la manière suivante entre 2019 et 2020 :

ÉVOLUTION DE LA TRÉSORERIE (EN M. EUROS)



- a) Capacité d'autofinancement
- b) Acquisition et décaissement nets travaux CEM
- c) Cession d'actifs immo. et financiers
- d) Mise en place PGE
- e) Dividendes versés
- f) Acquisition 60% titres Marianne Développement
- g) Amortissement et var. crédits promoteurs
- h) Variation de BFR et autres

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

Foncière Atland a opté et conservé le modèle du coût amorti et comptabilise ses immeubles de placement au coût d'acquisition diminué des amortissements et pertes de valeur (provisions pour dépréciation), reflétant leur valeur d'utilité. Il en est de même pour les titres de participation non consolidés.

Dans un souci d'information et à titre de comparabilité avec les autres acteurs SIIC du marché qui ont opté, pour la majeure partie, pour la méthode de la juste valeur (norme IAS 40), le bénéfice net en quote-part Groupe de Foncière Atland se serait élevé à 16,6 M€ au 31 décembre 2020 (3,76 €/action) contre un bénéfice net de 28,0 M€ au 31 décembre 2019 (en quote-part du Groupe)

(6,32 €/action) si le Groupe avait opté pour la comptabilisation de ses immeubles de placement et de ses titres de participation non consolidés à leur juste valeur dans ses comptes consolidés.

Cette baisse du résultat consolidé à la juste valeur est liée pour partie à la baisse d'activité au cours de 2020 liée au contexte de crise sanitaire et aux cessions des titres détenus par Foncière Atland dans Transbus SAS, filiale de l'OPPCI Transimmo, partiellement compensés par l'amélioration des valeurs d'expertises sur le patrimoine en propre de Foncière Atland (+ 5,9% entre 2019 et 2020, à périmètre constant).

(en Keuros)	Déc. 2020 - Coût amorti	Retraitements	Déc. 2020 - Juste valeur	Déc. 2019 - Juste valeur	%
CHIFFRE D'AFFAIRES	187 054	0	187 054	103 046	82 %
Charges opérationnelles et prix de revient du stock	- 165 134	0	- 165 134	- 73 217	
EBITDA	21 921	0	21 921	29 829	- 27 %
Dotations aux amortissements et dépréciations	- 5 306	2 668	- 2 637	- 539	
Variation de juste valeur	0	6 039	6 039	6 851	
Cessions d'actifs	11 784	- 11 784	0	0	
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT	28 399	- 3 077	25 322	36 141	- 30 %
Résultat financier	- 5 557	0	- 5 557	- 3 210	
Charges ou produits d'impôt sur les sociétés	- 3 225	0	- 3 225	- 5 776	
RÉSULTAT NET DES SOCIÉTÉS INTÉGRÉES	19 616	- 3 077	16 539	27 155	- 39 %
Quote-part dans les résultats des entreprises associées	1 067	0	1 067	1 767	
RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ	20 683	- 3 077	17 606	28 922	- 39 %
RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ QP GROUPE	19 677	- 3 077	16 601	28 001	- 41 %
RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ PAR ACTION EN € QP GROUPE	4,45 €	- 0,70 €	3,76 €	6,32 €	

Le portefeuille sous gestion est expertisé deux fois par an, aux 30 juin et 31 décembre, et chaque actif est visité au moins une fois tous les deux ans ou systématiquement dans le cas de la réalisation de travaux significatifs.

Le Groupe a confié les travaux d'évaluation à Cushman & Wakefield, expert indépendant. Le principe général repose sur l'utilisation de deux méthodes : la capitalisation des revenus qui consiste à appliquer un taux de rendement à un revenu et la méthode des flux de trésorerie actualisés qui consiste à supposer la valeur du bien égale à la somme actualisée des flux attendus y compris la revente du bien au bout de 10 ans.

Comptes consolidés pro forma

Compte tenu de la variation de périmètre constatée avec l'acquisition de la société Atland Résidentiel en 2019, l'information financière consolidée pro forma couvre l'exercice clos le 31 décembre 2019. L'information financière consolidée pro forma vise à donner au lecteur, qu'il soit investisseur ou actionnaire, une information retraitée des impacts des variations de périmètre, soit la comparaison entre l'exercice 2020 (effet année pleine de l'intégration d'Atland Résidentiel dans les comptes consolidés de Foncière Atland) et un exercice 2019 intégrant l'acquisition d'Atland Résidentiel par Foncière Atland via sa filiale Atland Group (détenue à 100% par Foncière Atland), la mise en place du prêt bancaire de 75 millions d'euros souscrit par Atland Group ainsi que l'augmentation de capital de la Société d'un montant de 46,1 millions d'euros y compris l'exercice des BSA sur les états financiers historiques de Foncière Atland au 1^{er} janvier 2019.

Une telle information a notamment pour objet d'assister le lecteur dans ses analyses des perspectives du Groupe dans sa nouvelle dimension en le présentant telle qu'il aurait été à périmètre et méthodes comptables constants si ces opérations avaient été réalisées le 1^{er} janvier 2019.

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

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

Les informations financières pro forma sont établies conformément à l'annexe 20 du règlement délégué complétant le Règlement européen n° 2017/1129. Les informations financières pro forma appliquent les recommandations émises par l'ESMA (ESMA/2013/319 du 20 mars 2013) et la recommandation AMF n° 2013-08 relative à l'information financière consolidée pro forma modifiée le 21 juillet 2019.

En effet, l'opération implique une variation de taille supérieure à 25% des principaux agrégats de Foncière Atland (notamment en termes de total bilan) considérée comme étant l'acquéreur comptable conformément aux dispositions d'IFRS 3 - Regroupement d'entreprises.

Les états financiers consolidés pro forma 2019 présentés ci-dessous sont établis conformément aux normes IFRS (International Financial Reporting Standard) telles qu'adoptées dans l'Union européenne.

L'information financière consolidée pro forma couvre l'exercice clos le 31 décembre 2019.

Activité et situation financière du Groupe - compte de résultats consolidé IFRS

(en K euros)	Réel 2020	Pro forma 2019	Var. 20/19	en %
Chiffre d'affaires	187 054	214 468	- 27 414	- 13 %
Charges de structure et prix de revient du stock	- 170 439	- 187 727	17 288	- 9 %
RESULTAT OPERATIONNEL COURANT	16 615	26 741	- 10 126	- 38 %
Résultat financier hors variation des instruments de couverture	- 5 557	- 4 798	- 759	16 %
Résultat des cessions d'actifs	11 784	2 484	9 300	374 %
Résultat des sociétés non consolidées - club-deals	1 067	1 889	- 822	- 44 %
Charges ou produits d'impôt	- 3 225	- 4 980	2 550	
RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ	20 683	21 336	- 653	- 3 %
RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ QP GROUPE	19 677	19 573	104	1 %
Minoritaires	1 005	1 763	- 758	- 43 %

Chiffre d'affaires pro forma

Le chiffre d'affaires à fin 2020 s'élève à **187,1 M€** en baisse de 13 % par rapport à 2019 :

Revenus par activité

Revenus (IFRS) (en K euros)	Réel 2020	Pro forma 2019	Variation (en K euros)	Variation %
Asset management et gestion d'actifs	34 602	35 079	- 477	-1%
Investissement (revenus locatifs)	5 935	5 184	+ 751	14%
Construction - promotion	146 518	174 205	- 27 687	-16%
TOTAL ANNUEL	187 054	214 468	- 27 414	-13%

EBITDA récurrent retraité et résultat net récurrent

L'EBITDA récurrent retraité permet de mesurer la génération de cash-flow opérationnel et courant de l'ensemble consolidé en tenant compte des spécificités des différents métiers du Groupe. Il s'élève à **27,1 M€** fin 2020 contre **37,6 M€** à fin 2019.

Le résultat net récurrent est défini comme le résultat avant provisions pour dépréciations des actifs et variation de valeur des instruments de couverture et avant éléments dont le caractère est exceptionnel dans leur survenance ou leur montant. Il s'élève à **22,1 M€** à fin 2019 contre **22,7 M€** à fin 2019.

(en K euros)	Réel 2020	Pro forma 2019	Var. 20/19	en %
Chiffre d'affaires	187 054	214 468		
EBITDA RÉCURRENT RETRAITÉ ⁽¹⁾	27 116	37 577	-10 461	- 28 %
Charges financières hors variation des instruments de couverture	- 6 137	- 7 117		
Résultat des cessions d'actifs	11 784	3 814		
Charges ou produits d'impôt	- 3 654	- 5 715		
RÉSULTAT NET RÉCURRENT AVANT AMORTISSEMENT ⁽²⁾	29 109	28 558	551	2 %
Amortissement des actifs	- 6 985	- 5 852		
RÉSULTAT NET RÉCURRENT ⁽³⁾	22 124	22 706	- 582	- 3 %
Provisions pour dépréciation des actifs et des immeubles	0	- 304		
Autres éléments non récurrents ⁽³⁾	- 1 441	- 1 067		
RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ	20 683	21 336	- 653	- 3 %
Minoritaires	1 005	1 763		
Résultat net consolidé QP Groupe	19 677	19 573	104	1 %

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

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

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

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

Informations sectorielles et données chiffrées

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

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

- › Le pôle « investissement » est dédié à l'activité de conservation en patrimoine d'actifs immobiliers acquis ou construits en vue d'être conservés dont l'objectif est de générer des revenus locatifs ainsi que des plus ou moins-values de cession lors de la vente des immeubles ;

- › Le pôle « promotion/construction » est rattaché aux activités de promotion logements au travers d'Atland Résidentiel, de la Vente en État de Futur Achèvement de bâtiments d'activités et bureaux et clés-en-main et de la vente à la découpe de logements et de bureaux dans le cadre de l'activité rénovation, et de la conception et l'animation de résidences intergénérationnelles au travers de Marianne Développement (anciennement Les Maisons de Marianne). Ce second pôle regroupe principalement Atland Résidentiel et ses filiales, et Marianne Développement ;
- › Le pôle « asset management » est dédié à l'activité gestion d'actifs pour compte de tiers, de la gestion réglementée (SCPI ou OPPCI) ainsi que de l'activité de crowdfunding immobilier. Ce troisième pôle regroupe principalement Atland Voisin, Foncière Atland REIM et Fundimmo.

Information sectorielle – réel 2020

	INVESTISSEMENT	ASSETMANAGEMENT	PROMOTION / CONSTRUCTION	TOTAL au 31/12/2020
Chiffre d'affaires	5 935	34 602	146 518	187 054
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	1 234	15 049	332	16 615
Résultat des cessions	11 784	0	0	11 784
Résultat financier	-1 748	-1 426	-2 383	-5 557
RÉSULTAT COURANT	11 269	13 623	-2 051	22 842
Quote-part de résultats	188	-33	912	1 067
RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ	11 492	9 059	131	20 683
<i>Dont QP Foncière Atland</i>	<i>11 492</i>	<i>9 242</i>	<i>-1 056</i>	<i>19 678</i>

5.3 TRÉSORERIE ET FINANCEMENT

5.3.1 Sources de financement et évolution 2020

Foncière Atland a développé des partenariats avec les grandes banques françaises mais également avec des caisses locales en région dans le cadre du financement de ses portefeuilles multisites.

Nouveaux financements souscrits en 2020

- › Foncière Atland a souscrit au cours de 2020 à un prêt garanti par l'État (PGE) d'un montant de 16 M€ pour améliorer les liquidités du Groupe et faire face à une crise sanitaire d'une ampleur inédite dont les conséquences étaient imprévisibles au cours de l'année ;
- › Le Groupe a également mis en place un nouveau financement sur un actif en cours de construction situé à Vauréal (95) d'un montant de 2,8 M€ et partiellement débloqué à fin 2020 (0,9 M€) ;
- › Dans le cadre des travaux de la seconde tranche de l'opération du Plessis-Paté (91), le Groupe a mis en place un nouveau financement, d'un montant de 4,0 M€ partiellement débloqué à fin 2020 (1,3 M€) ;

- › Par ailleurs, et eu égard à l'avancement des travaux réalisés sur la période, le groupe a également perçu un déblocage complémentaire des crédits bancaires négociés au cours des exercices précédents et dédiés au financement de la construction des actifs qu'il entend conserver dans son patrimoine sis à Cormeilles-en-Parisis (95) et Pierrefitte-Stains (93) (montant de 11,1 M€).

Remboursement d'emprunts en 2020

Hormis le service courant de la dette (amortissement annuel de 8,9 M€ en 2020), le Groupe a procédé, au cours de l'exercice, au remboursement anticipé de la dette bancaire relative à deux actifs situés à Croix et La Madeleine (59) arbitrés au cours de la période (0,3 M€).

5.3.2 Échéancier de la dette et couvertures de taux

Échéancier de la dette à long terme

Au 31 décembre 2020, le groupe Foncière Atland présente une dette long terme bancaire et obligataire consolidée de **158 039 K€**, à laquelle s'ajoutent les emprunts en crédit-bail, les obligations locatives (IFRS 16) et les crédits promoteurs, soit une dette long terme totale de **191 405 K€** :

Échéancier (En K euros)	De 1 à 3 mois	De 3 à 12 mois	De 1 à 2 ans	De 3 à 5 ans	Plus de 5 ans	Total
Emprunt obligataire non convertible		9 967				9 967
Emprunts auprès des établissements de crédit	552	9 657	14 528	88 850	34 484	148 071
Emprunts - Crédit-bail	39	119	163	516	1 252	2 089
Obligations locatives (IFRS 16)	335	971	1 267	2 348	382	5 302
Crédits promoteur	1 023	10 854	5 980	5 915	2 204	25 976
TOTAL	1 949	31 568	21 938	97 629	38 322	191 405

La durée moyenne de la dette résiduelle (y compris obligations et IFRS16) est de 4,5 années à fin décembre 2020 contre 5,7 années au 31 décembre 2019.

Le Groupe n'a pas d'échéance significative avant 2024 (hors obligations cotées en 2021) et 75% de la dette a une maturité supérieure ou égale à 4 ans.

5.3.3 Coût moyen de la dette et risque de taux

Les emprunts contractés sont couverts contre le risque de taux car ils sont soit :

› à taux fixe ;

› avec des options de conversion à taux fixe ;

› swapés (échange d'un taux variable contre un taux fixe), floorés ou capés (taux maximum plafonné).

Au 31 décembre 2020, le Groupe utilise des instruments financiers de couverture de taux pour se prémunir des fluctuations des taux d'intérêts. Ces contrats ont fait l'objet d'une évaluation externe et leur juste valeur a ainsi donné lieu à la comptabilisation d'un passif net de 132 K€ à fin 2020. Pour mémoire, la valorisation au 31 décembre 2019 faisait ressortir un passif net de 9 K€.

Montant (en K euros)	31 décembre 2020			31 décembre 2019		
	Taux fixe	Taux variable	Total	Taux fixe	Taux variable	Total
Emprunts et dettes financières	17 822	132 338	150 160	11	129 502	129 513
Obligations locatives (IFRS 16)	5 302	0	5 302	5 251	0	5 251
Obligations non convertibles	9 967	0	9 967	9 875	0	9 875
PASSIF FINANCIER NET APRÈS GESTION	33 091	132 338	165 429	15 137	129 502	144 639
En proportion hors emp. Obligataire	11,87 %	88,13 %	100 %	0,01 %	99,99 %	100 %
En proportion y/c emp. Obligataire	20,00 %	80,00 %	100 %	10,47 %	89,53 %	100 %
Passif financier net avant gestion	33 091	132 338	165 429	15 137	129 502	144 639
Couverture						
Juste valeur positive		64	64		228	228
Juste valeur négative		196	196		237	237
Total couverture		132	132		9	9
PASSIF FINANCIER NET APRÈS GESTION	33 091	132 470	165 561	15 137	128 511	144 648

Échéancier (en K euros)	31 décembre 2020			31 décembre 2019		
	Taux fixe	Taux variable	Total	Taux fixe	Taux variable	Total
Capital restant dû couvert (y/c emprunt obligataire et obligations locatives)	33 091	94 114	127 205	15 125	87 365	102 490
Capital restant dû couvert (y/compris emprunt obligataire mais hors obligations locatives)	27 789	94 114	121 903	9 886	87 635	97 251
Capital restant dû couvert (hors emprunt obligataire et obligations locatives)	17 822	94 114	111 936	11	87 365	87 376
% des dettes couvertes totales	100,00 %	71,12 %	76,89 %	100,00 %	67,46 %	70,86 %
% des dettes couvertes (y/compris emprunt obligataire mais hors obligations locatives)	100,00 %	71,12 %	74,54 %	100,00 %	67,46 %	69,77 %
% des dettes couvertes (hors emprunt obligataire et obligations locatives)	100,00 %	71,12 %	76,13 %	100,00 %	67,46 %	67,47 %

À fin décembre 2020, près de l'intégralité de la dette bancaire résiduelle a été souscrite à taux variables, lesquels sont couverts à hauteur de 76,9 % du principal des dettes (hors emprunt obligataire). La position de taux est ainsi couverte à plus de 76 % hors emprunt obligataire (75 % y compris emprunt obligataire) contre 67 % au 31 décembre 2019 (70 % y/c l'emprunt obligataire).

Le taux d'intérêt moyen du Groupe (hors emprunt obligataire et obligations locatives liées à IFRS 16) s'élève à 2,03 % au 31 décembre 2020 contre 2,53 % au 31 décembre 2019.

5.3.4 Garanties données

L'ensemble des garanties données par Foncière Atland et ses filiales en contrepartie des financements octroyés figure au point 8.1.1 de l'Annexe aux comptes consolidés annuels.

5.4 COMPTES ANNUELS

Principes et méthodes comptables

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2020 de Foncière Atland ont été établis conformément aux règles de présentation et aux méthodes d'évaluation prévues par la réglementation en vigueur.

L'exercice 2020 a une durée de 12 mois, couvrant la période du 1^{er} janvier 2020 au 31 décembre 2020. Les règles de présentation et les méthodes d'évaluation retenues sont identiques à celles de l'exercice précédent.

Faits significatifs 2020 chez Foncière Atland

Les faits significatifs de l'exercice 2020 sont décrits à la section 1.3 du Document d'Enregistrement Universel.

Comptes sociaux au 31 décembre 2020

Actif (en K euros)	Déc. 2020	Déc. 2019	Écart
Actif immobilisé	95 891	84 105	11 786
Stocks	29	29	0
Créances	28 131	33 186	-5 055
Disponibilités	3 088	1 116	1 972
Charges constatées d'avance	37	9	28
TOTAL	127 177	118 445	8 732

Passif (en K euros)	Déc. 2020	Déc. 2019	Écart
Capitaux propres	107 682	96 045	11 637
Provisions pour risques et charges	584	100	484
Dettes financières	16 745	19 183	-2 438
Dettes diverses	2 165	3 116	-951
Produits constatés d'avance	0	0	0
TOTAL	127 177	118 445	8 732

(en Keuros)	Déc. 2020	Déc. 2019	Écart
Chiffre d'affaires	706	1 016	- 310
Autres produits	229	416	- 187
TOTAL PRODUITS	934	1 431	- 497
Charges opérationnelles	- 2 249	- 1 757	- 492
Impôts et taxes	- 16	- 44	28
Dotations aux amortissements et dépréciations	- 344	- 561	217
Autres charges	- 125	- 110	- 15
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	- 1 800	- 1 041	- 758
Résultat financier	7 186	7 644	- 458
Résultat exceptionnel	12 300	3 563	8 738
RÉSULTAT NET SOCIAL	17 687	10 036	7 651

Le chiffre d'affaires se compose des revenus locatifs des immeubles détenus directement par la Foncière et s'établit à **706 K€** au 31 décembre 2020 contre **1 016 K€** au 31 décembre 2019.

Le résultat d'exploitation est déficitaire à hauteur de **1 800 K€** au 31 décembre 2020 (contre une perte de **1 041 K€** au 31 décembre 2019).

Le résultat financier est bénéficiaire à hauteur de **7 186 K€** contre **7 644 K€** au 31 décembre 2019. Ce résultat comprend les remontées de résultats des filiales transparentes ou ayant opté pour le régime des SIIC, les dividendes issus du pôle *asset management* et du secteur taxable ainsi que des intérêts sur

les emprunts finançant les actifs détenus par Foncière Atland et issus de l'émission obligataire de 2016 (10 M€).

Le résultat exceptionnel est bénéficiaire à hauteur de **12 300 K€** suite aux cessions de deux actifs (Croix et La Madeleine) et des titres de Transbus.

Le résultat net de la Société présente un bénéfice net de **17 687 K€** contre un bénéfice net de **10 036 K€** au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

Le total du bilan s'établit à **127 177 K€** contre **118 445 K€** au 31 décembre 2019.

Échéancier des comptes fournisseurs et délais de règlement clients et fournisseurs

Conformément aux articles L.441-6-1 et D.441-4 du Code de commerce, vous sont présentées dans le tableau ci-dessous les factures reçues et émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu :

	Factures reçues non réglées à la date de clôture dont le terme est échu					Total (1 jour et plus)	Factures émises non réglées à la date de clôture dont le terme est échu					Total (1 jour et plus)
	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus		0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	
(A) TRANCHES DE RETARD DE PAIEMENT												
Nombre de factures concernées	-				12	12	-				7	7
Montant total des factures concernées	213,2 K€	22,7 K€	0,0 K€	0,0 K€	46,4 K€	282,3 K€	0,0 K€	283,8 K€	0,0 K€	0,0 K€	19,6 K€	303,5 K€
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice	5,7%	0,6%	0,0%	0,0%	1,2%	7,5%						-
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice						-	0,0%	33,5%	0,0%	0,0%	2,3%	35,8%
(B) FACTURES EXCLUES DU (A) RELATIVES À DES DETTES CRÉANCES LITIGIEUSES OU NON COMPTABILISÉES												
Nombre de factures exclues						-						-
Montant total des factures exclues						-						-
(C) DÉLAIS DE PAIEMENT DE RÉFÉRENCE UTILISÉS												
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Les retards de paiement susvisés sont calculés par rapport aux délais de paiement contractuellement convenus avec chaque fournisseur.						Les retards de paiement susvisés sont calculés par rapport aux délais de paiement contractuellement convenus avec chaque client					

Tableau des 5 derniers exercices (en euros)

Nature des indications	31 décembre 2016	31 décembre 2017	31 décembre 2018	31 décembre 2019	31 décembre 2020
I - SITUATION FINANCIÈRE EN FIN D'EXERCICE :					
a) Capital social	31 191 655	31 357 975	31 357 975	49 056 040	49 060 825
b) Nombre d'actions émises	568 761	570 145	570 145	891 928	4 460 075
c) Nombre d'actions futures à émettre :	53 070	51 686	53 481	8 857	44 045
c.1) Nombre d'obligations remboursables en actions	0	0	0	0	0
c.2) Nombre d'actions gratuites attribuées	6 955	6 955	8 750	8 750	44 045
c.3) Nombre d'actions/Exercice des BSA B	46 115	44 731	44 731	107	0
II - RÉSULTAT GLOBAL DES OPÉRATIONS EFFECTIVES :					
a) Chiffre d'affaires hors taxes	2 661 054	1 151 291	1 095 471	1 015 541	705 535
b) Bénéfice avant impôts, amortissements et provisions	6 893 195	4 099 866	4 452 784	10 618 411	18 535 629
c) Impôt sur les bénéfices	0	0	0	129 862	0
d) Bénéfice après impôts, amortissements et provisions	5 090 596	4 850 306	4 162 396	10 036 123	17 687 141
e) Montant des bénéfices distribués	1 177 335	2 957 557	2 993 261	3 437 974	6 243 580
III - RÉSULTAT DES OPÉRATIONS RÉDUIT À UNE SEULE ACTION :					
a) Bénéfice après impôts, mais avant amortissements et provisions	12,12	7,19	7,81	11,75	4,16
b) Bénéfice après impôts, amortissements et provisions	8,95	8,51	7,30	11,52	3,97
c) Dividende versé à chaque action					
IV - PERSONNEL :					
a) Nombre de salariés	0 *	0 *	0 *	0 *	0 *
b) Montant de la masse salariale	0	0	0	384 117	665 996
c) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (Sécurité Sociale, œuvres sociales...)	0	0	0	0	0

* Les salariés sont portés par les filiales Fareim, Voisin, Atland Résidentiel, Atland Group, Fundimmo et Marianne Développement.

Honoraires des commissaires aux comptes

Les montants des honoraires des Commissaires aux comptes pour le contrôle des comptes 2019 et 2020 sont les suivants :

Exercices couverts : 2020 et 2019 ^(a) (En K euros)	Cabinet AGM				KPMG			
	Montant HT		%		Montant HT		%	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
AUDIT								
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés ⁽²⁾								
	101	92	30	25	116	108	35	30
Émetteur : Foncière Atland SA	45	43	13	12	85	74	26	20
Filiales intégrées globalement	56	49	17	13	30	34	9	10
Services autres que la certification des comptes (SACC)								
	8	35	3	10	42	64	13	17
Émetteur : Foncière Atland SA	8	35	3	10	0	60	13	16
Filiales intégrées globalement	0	0	0	0	42	4	0	1
Sous-total	109	127	33	35	158	172	48	47
AUTRES PRESTATIONS RENDUES PAR LES RÉSEAUX AUX FILIALES INTÉGRÉES GLOBALEMENT								
	0	0	0	0	0	0	0	0
Sous-total	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL	109	127	33	35	158	172	48	47

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

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

Exercices couverts : 2019 et 2018 ^(a) (En K euros)	Cabinet Denjean et Associés				Autres cabinets			
	Montant HT		%		Montant HT		%	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
AUDIT								
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés ⁽²⁾	22	42	7	11	44	25	12	7
Émetteur : Foncière Atland SA	0	0	0	0	0	0	0	0
Filiales intégrées globalement	22	42	7	11	44	25	12	7
Services autres que la certification des comptes (SACC)	0	0	0	0	0	0	0	0
Émetteur : Foncière Atland SA	0	0	0	0	0	0	0	0
Filiales intégrées globalement	0	0	0	0	0	0	0	0
SOUS-TOTAL	22	42	7	11	44	25	12	7
AUTRES PRESTATIONS RENDUES PAR LES RÉSEAUX AUX FILIALES INTÉGRÉES GLOBALEMENT	0	0	0	0	0	0	0	0
SOUS-TOTAL	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL	22	42	7	11	44	25	12	7

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

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



ORGANISATION DE LA SOCIÉTÉ ET INFORMATIONS SUR LE CAPITAL

6

6.1	INFORMATIONS GÉNÉRALES SUR LA SOCIÉTÉ	128	6.4	INFORMATION SUR LE COURS DE BOURSE ET POLITIQUE DE DISTRIBUTION DES DIVIDENDES	143
6.1.1	Renseignements à caractère général	128	6.4.1	Informations concernant l'action Foncière Atland	143
6.1.2	Organisation du groupe	130	6.4.2	Dividende au titre de l'exercice 2020	143
6.2	DISTRIBUTION ET RÉOLUTIONS	131			
6.2.1	Affectation du résultat de Foncière Atland (comptes sociaux)	131			
6.2.2	Projet de résolutions soumises à l'Assemblée Générale Mixte des actionnaires	131			
6.3	ACTIONNARIAT : RÉPARTITION DU CAPITAL ET DES DROITS DE VOTE	135			
6.3.1	Répartition du capital et des droits de vote	135			
6.3.2	Évolution du capital	136			
6.3.3	Actionnaires de référence	137			
6.3.4	Concerts déclarés	137			
6.3.5	Montant du capital autorisé non émis et tableau récapitulatif	138			
6.3.6	Options de souscription d'actions consenties aux mandataires sociaux et aux salariés	138			
6.3.7	Attributions gratuites d'actions consenties aux mandataires sociaux et aux salariés	138			
6.3.8	Titres donnant accès au capital	139			
6.3.9	Opérations de la Société sur ses propres actions et programme de rachat	140			
6.3.10	Opérations réalisées par les dirigeants ou les personnes auxquelles ils sont étroitement liés sur les titres de la Société/Franchissements de seuils	142			
6.3.11	Éléments susceptibles d'avoir une influence en cas d'offre publique initiée sur la Société	142			

6.1 INFORMATIONS GÉNÉRALES SUR LA SOCIÉTÉ

6.1.1 Renseignements à caractère général

6.1.1.1 Informations générales concernant la Société

Numéro d'identification SIREN : 598 500 775 RCS PARIS

Numéro d'identification SIRET : 598 500 775 001 04

LEI (identifiant d'entité juridique) : 549300HGBVWX4FC44K67

Code APE : 6820B

Les documents juridiques relatifs à la Société, en particulier ses statuts, ses comptes, les rapports présentés à ses assemblées par le Conseil d'administration ou les Commissaires aux comptes, peuvent être consultés au siège social de la Société.

6.1.1.2 Dénomination (Article 3 des statuts) et siège social (Article 4 des statuts)

La dénomination sociale de la Société est Foncière Atland.

Le siège social de la Société est situé au 40, avenue George V - 75008 Paris.

Foncière Atland REIM, Atland Voisin, Atland Résidentiel, Atland Group et Marianne Développement, filiales de Foncière Atland, sont sous-locataires de bureaux sis 40, avenue George V - 75008 Paris dans lesquels Foncière Atland a domicilié son siège social.

Un bail commercial a été conclu entre la SCI FORTY GEORGE V et Atland SAS, le 15 juin 2018 avec prise d'effet au 1^{er} octobre 2018.

6.1.1.3 Forme juridique et législations particulières applicables

Société anonyme de droit français à Conseil d'administration, régie par les dispositions du Code de commerce ainsi que par ses statuts.

Foncière Atland a opté en date du 1^{er} avril 2007 pour le régime des sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC).

Les plus-values latentes sur les immeubles ont fait l'objet d'une imposition immédiate.

Les avantages et conditions de l'option sont notamment les suivants :

- › exonération d'impôt sur les bénéfices provenant de la location d'immeubles ;
- › exonération des plus-values en cas de cession ;
- › exonération des dividendes reçus de filiales soumises au régime SIIC.

En contrepartie, les obligations de distribution sont les suivantes :

- › 95 % des bénéfices exonérés ;
- › 70 % des plus-values de cession ;
- › 100 % des dividendes reçus des filiales ayant opté pour le régime SIIC.

6.1.1.4 Constitution et durée de la Société

L'acte de constitution de la Société a été déposé le 23 mars 1920 en l'étude de Maître Kastler, notaire à Paris. La durée de la Société, initialement fixée à 50 années à compter de sa constitution, a été prorogée par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 9 septembre 1941 pour une durée qui expirera le 31 décembre 2040, sauf dissolution anticipée ou prorogation.

6.1.1.5 Objet social (Article 2 des statuts)

La Société a pour objet en France et à l'étranger :

- › l'acquisition, la gestion, la location, la prise à bail, la vente et l'échange de tous terrains, immeubles, biens et droits immobiliers, l'aménagement de tous terrains, la construction de tous immeubles, l'équipement de tous ensembles immobiliers. Le tout, soit directement, soit par prise de participations ou d'intérêts, soit en constituant toute société civile ou commerciale ou groupement d'intérêt économique, par le recours à tout moyen de financement et notamment par voie d'emprunt et la constitution de toute sûreté réelle ou personnelle ;
- › toute prise de participation, sous toutes formes quelconques, dans toutes personnes morales, françaises ou étrangères ;
- › et, de la façon la plus générale, toutes opérations commerciales, industrielles, financières et économiques, de nature mobilière et immobilière, pouvant être nécessaires ou utiles aux opérations de la Société tant en France et dans ses départements et territoires d'Outre-Mer que partout à l'étranger.

6.1.1.6 Exercice social (Article 20 des statuts)

L'exercice social commence le 1^{er} janvier et finit le 31 décembre. Il a une durée de douze mois.

6.1.1.7 Répartition statutaire des bénéfices (Article 21 des statuts)

Aux termes de l'article 21 des statuts, la répartition des bénéfices est la suivante :

« S'il résulte des comptes de l'exercice, tels qu'ils sont approuvés par l'Assemblée Générale dans les six mois de clôture, l'existence d'un bénéfice distribuable tel qu'il est défini par la loi, l'Assemblée Générale décide de l'inscrire à un ou plusieurs postes de réserves dont elle règle l'affectation ou l'emploi, de le reporter à nouveau ou de le distribuer.

Après avoir constaté l'existence de réserves qu'elle a à la disposition, l'Assemblée Générale peut décider la distribution de sommes prélevées sur ces réserves sur lesquelles les prélèvements ont été effectués.

Toutefois les bénéfices sont prélevés par priorité sur le bénéfice distribuable de l'exercice.

L'Assemblée Générale peut décider que le paiement du dividende ou d'un acompte se fasse en actions, conformément à la loi. »

6.1.1.8 Assemblées Générales (Articles 18 et 19 des statuts)

Les assemblées d'actionnaires sont convoquées et délibèrent dans les conditions prévues par le Code de commerce.

Elles sont réunies au siège social ou en tout autre lieu précisé dans l'avis de convocation.

Le droit de participer aux assemblées est subordonné à l'enregistrement comptable des titres au nom de l'actionnaire ou de l'intermédiaire inscrit pour son compte au troisième jour ouvré précédant l'assemblée à zéro heure, heure de Paris, soit dans les comptes de titres nominatifs tenus par la Société, soit dans les comptes de titres au porteur tenus par l'intermédiaire habilité.

L'enregistrement des titres dans les comptes de titres au porteur tenus par l'intermédiaire habilité est constaté par une attestation de participation délivrée par l'intermédiaire habilité en annexe au formulaire de vote à distance ou de procuration, ou à la demande de carte d'admission.

Tout actionnaire peut voter par correspondance dans les conditions prévues par la loi et les règlements.

L'Assemblée Générale est présidée par le Président du Conseil d'administration ou, à son défaut, par un membre du Conseil d'administration délégué à cet effet.

Les deux actionnaires présents et acceptant, représentant le plus grand nombre d'actions tant comme propriétaires que comme mandataires, sont appelés à remplir les fonctions de scrutateurs.

Le bureau désigne un secrétaire qui peut être pris en dehors des membres de l'assemblée.

À chaque assemblée, il est tenu une feuille de présence contenant les nom, prénom usuel et domicile des actionnaires présents ou représentés et de chaque mandataire et le nombre d'actions dont chacun d'eux est porteur ou qu'il représente. Cette feuille de présence, émargée par les actionnaires présents, en cette qualité ou en qualité de mandataires, et certifiée exacte par les membres du bureau, est déposée au siège social et doit être communiquée à tout requérant.

Dans toutes les assemblées, le quorum est calculé sur l'ensemble des actions composant le capital social, déduction faite de celles qui sont privées du droit de vote en vertu des dispositions législatives ou réglementaires.

6.1.1.9 Droit de vote double (Article 19 des statuts)

Aux termes de l'article 19 des statuts, dans toutes les Assemblées, chaque membre de l'Assemblée a autant de voix qu'il représente d'actions, soit comme propriétaire, soit comme mandataire.

Les propriétaires d'actions pour lesquelles il sera justifié d'une inscription nominative depuis deux ans au moins jouissent d'un droit de vote double de celui qu'ils posséderaient en vertu du paragraphe précédent, pour les mêmes titres.

6.1.1.10 Obligation de déclaration et Franchissement de seuils statutaires

Outre les seuils légaux, l'article 8 des statuts prévoit que : « Toute personne physique ou morale, agissant seule ou de concert, venant à détenir directement ou indirectement, par l'intermédiaire d'une ou plusieurs personnes morales qu'elle contrôle au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce, un nombre d'actions représentant une proportion du capital social ou des droits de vote, égale ou supérieure à 2,5 %, ou tout multiple de ce pourcentage, y compris au-delà des seuils de déclarations prévus par les dispositions légales et réglementaires, doit informer la Société du nombre total d'actions et des droits de vote qu'elle possède, ainsi que des titres donnant accès à terme au capital et des droits de vote qui y sont potentiellement attachés, par lettre recommandée avec accusé de réception dans le délai de cinq jours de bourse à compter le franchissement de seuil.

L'obligation d'informer la Société s'applique également lorsque la participation de l'actionnaire en capital ou en droits de vote devient inférieure à chacun des seuils mentionnés à l'alinéa précédent du présent article.

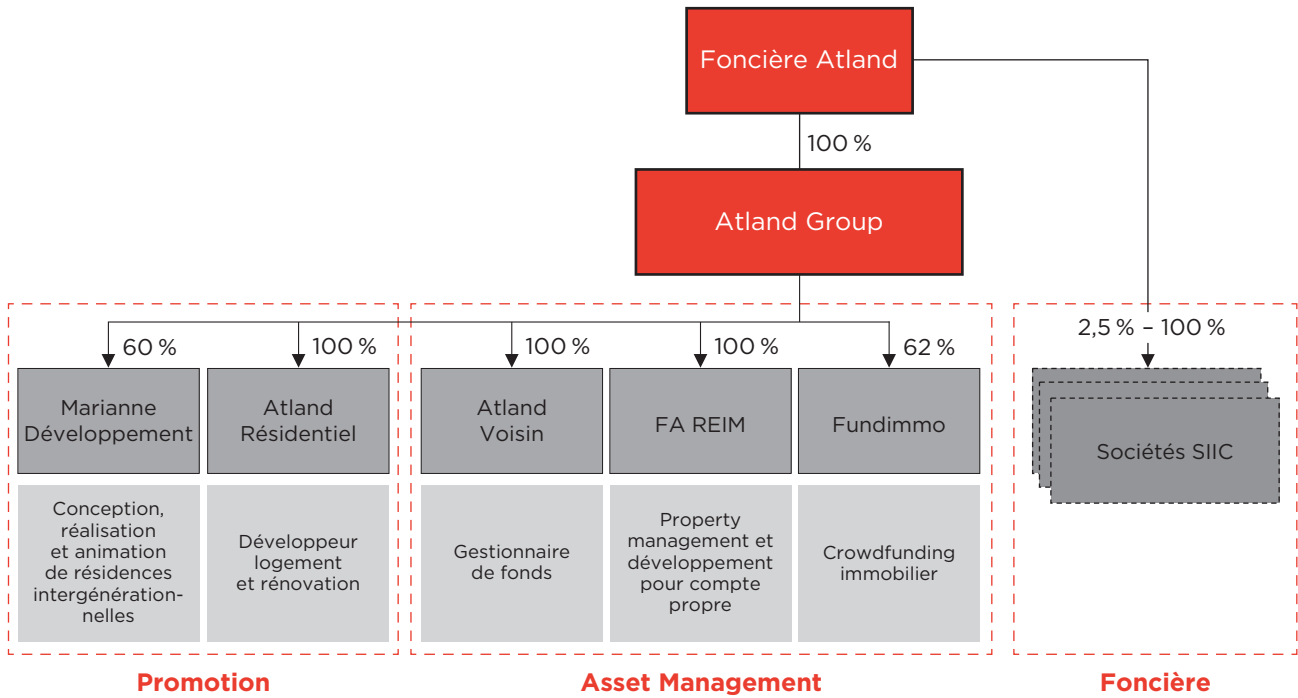
Les sanctions prévues par la loi en cas d'inobservation de l'obligation de déclaration de franchissement des seuils légaux s'appliquent également en cas de non-déclaration du franchissement des seuils prévus par les présents statuts, à la demande, consignée dans le procès-verbal de l'Assemblée Générale, d'un ou de plusieurs actionnaires détenant au moins 5 % du capital ou des droits de vote de la Société. »

6.1.2 Organisation du groupe

Évolution de l'organisation du Groupe au cours de l'exercice

Sur ce point nous vous invitons à vous référer au périmètre de consolidation détaillé dans la note 3 de l'annexe aux comptes consolidés.

L'organigramme simplifié du Groupe au 31 décembre 2020 est présenté ci-dessous :



6.2 DISTRIBUTION ET RÉOLUTIONS

6.2.1 Affectation du résultat de Foncière Atland (comptes sociaux)

L'exercice écoulé fait apparaître pour Foncière Atland, un bénéfice net de 17.687.141,16 euros qu'il est proposé d'affecter de la manière suivante :

	<i>en euros</i>	<i>en euros/action</i>
Bénéfice de l'exercice	17 687 141,16 €	
Dotation à la réserve légale	884 357,06 €	
Report à Nouveau	2 062 640,79 €	
BENEFICE DISTRIBUABLE	18 865 424,89 €	4,23 €
Distribution de dividendes aux actionnaires (régime SIIC)	6 690 112,50 €	1,50 €
Distribution de dividendes aux actionnaires (régime taxable)	0,00 €	0,00 €
Report à Nouveau	12 175 312,39 €	

Les dividendes correspondant aux actions détenues par la Société à la date de mise en paiement seront affectés au compte Report à Nouveau.

Le dividende sera mis en règlement le 8 juillet 2021.

Conformément aux dispositions de l'article 243 du Code général des impôts, nous vous rappelons la distribution des dividendes pour les trois dernières années :

- année 2020 / exercice 2019 : 6 243 580,00 €, soit 7 €/action pour 891 928 actions ; (soit 1,40 € / actions après division de la valeur nominale par 5)
- année 2019 / exercice 2018 : 3 437 974,35 € soit 6,03 €/action pour 570 145 actions ; (soit 1,21 € / actions après division de la valeur nominale par 5)
- année 2018 / exercice 2017 : 2 993 261,25 €, soit 5,25 €/action pour 570 145 actions ; (soit 1,05 € / actions après division de la valeur nominale par 5)

Suite à cette affectation du résultat 2020, le poste « Report à Nouveau » sera porté à 12 175 312,39 euros et la réserve légale à 2 249 189,15 euros.

Nous vous informons enfin qu'aucune charge ou dépense visée à l'article 39-4 du Code général des impôts n'a été engagée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

6.2.2 Projet de résolutions soumises à l'Assemblée Générale Mixte des actionnaires

L'Assemblée Générale Mixte des actionnaires de la Société a pour objet, dans sa première partie, ordinaire, l'approbation des résolutions dont l'objet est précisé ci-après.

Nous vous demandons de bien vouloir approuver les comptes sociaux que nous soumettons à votre examen, qui se soldent par un bénéfice net de 17 687 141,16 euros.

Nous vous proposons de doter la réserve légale à hauteur de 5 % de ce résultat de l'exercice, soit 884 357,06 €. Le poste « Réserve Légale » sera ainsi porté à 2 249 189,15 €.

Nous vous proposons de distribuer la somme de 6 690 112,50 €.

Suite à cette affectation, le poste « Report à Nouveau » sera porté à 12 175 312,39 €.

Le dividende serait de 1,50 € par action pour 4.460.075 actions 100% issu du régime SIIC.

Nous soumettons ensuite à votre approbation les comptes consolidés qui font apparaître un bénéfice net de 20 682 638 euros, dont une quote-part groupe de 19 677 478 euros.

Les Commissaires aux comptes vous présenteront leur rapport sur les conventions réglementées que nous vous demanderons d'approuver.

Nous vous soumettons ensuite trois résolutions relatives à l'approbation de la politique de rémunération établie par le Conseil d'administration et détaillée à la section 3.3.

Les rémunérations que nous soumettons à votre approbation concernent à la fois les rémunérations des administrateurs, anciennement appelées jetons de présence et les rémunérations de Monsieur Georges Rocchietta, Président-Directeur Général.

Nous vous demandons en premier lieu d'approuver la politique de rémunération des mandataires sociaux, puis d'approuver les informations mentionnées à l'article L. 22-10-9 I du Code de commerce tels qu'ils figurent dans le rapport du conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise au sein du Document d'enregistrement universel 2020 et enfin d'approuver les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020 ou attribués au titre de ce même exercice à Monsieur Georges Rocchietta au titre de son mandat de Président-directeur général et détaillé à la section 3.3.

Nous vous demandons de bien vouloir procéder au renouvellement des mandats d'administrateurs de Monsieur Georges Rocchietta, de la société Atland, représentée par M. Lionel de la Heslière, M. Jean-Louis Charon, Madame Geneviève Vaudelin-Martin et Madame Alexa Attias, pour une durée de trois années qui prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Nous vous demandons également votre autorisation afin que le Conseil d'administration puisse procéder à l'achat par la Société de ses propres actions, dans la limite de 10 % du capital social et pour un montant total consacré à ces acquisitions qui ne pourra pas dépasser 26 760 450 € avec un prix maximum d'achat par actions qui ne pourra excéder 60 €.

Cette autorisation annulerait et remplacerait l'autorisation antérieurement consentie par l'Assemblée Générale du 19 mai 2020. Cette autorisation serait donnée, pour une durée de dix-huit mois, pour permettre si besoin est :

- l'animation du marché ou la liquidité de l'action par un prestataire de services d'investissement au travers d'un contrat de liquidité satisfaisant aux critères d'acceptabilité définis par l'AMF, instaurant les contrats de liquidité sur actions en tant que pratique de marché admise et conforme à la charte de déontologie de l'AMAFI reconnue par l'AMF ;

- l'attribution d'actions à des salariés et/ou des mandataires sociaux (dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi) notamment dans le cadre d'un régime d'options d'achat d'actions, de celui d'attributions gratuites d'actions ou de celui d'un plan d'épargne d'entreprise ;
- l'attribution d'actions aux titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société lors de l'exercice des droits attachés à ces titres, et ce conformément à la réglementation en vigueur ;
- l'annulation éventuelle des actions acquises, conformément à la douzième résolution à caractère extraordinaire de l'assemblée du 19 mai 2020 ;
- plus généralement, la réalisation de toute opération admise ou qui viendrait à être autorisée par la réglementation en vigueur, notamment si elle s'inscrit dans le cadre d'une pratique de marché qui viendrait à être admise par l'Autorité des marchés financiers.

Nous vous demanderons par ailleurs de vous prononcer sur la création d'une nouvelle catégorie d'actions constituée d'actions de préférence dites "Actions de Préférence A".

Création d'une nouvelle catégorie d'actions constituée d'actions de préférence dite « Actions de Préférence A » ne pouvant être émises que dans le cadre d'un plan d'attribution gratuite d'actions, et modification corrélative des statuts

Est soumis à votre approbation une résolution visant à créer une nouvelle catégorie d'actions de la Société, dite "Actions de Préférence A", en application des articles L. 228-11 et suivants du Code de commerce et dans les conditions suivantes :

- les Actions de Préférence A ne pourraient être émises que dans le cadre d'une attribution gratuite d'Actions de Préférence A aux mandataires sociaux et aux membres du personnel salarié de la Société et/ou des sociétés qui lui sont liées dans les conditions énoncées aux articles L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce ;
- les Actions de Préférence A auraient une valeur nominale identique à celles des actions ordinaires, soit onze (11) euros et l'admission des Actions de Préférence A aux négociations sur le marché réglementé d'Euronext à Paris ne serait pas demandée ;
- les Actions de Préférence A ne confèreraient pas à leur titulaire de droit de vote ;
- les Actions de Préférence A permettraient à leurs bénéficiaires de percevoir un droit à dividende équivalent à celui d'une action ordinaire de la Société ;
- sous réserve de l'atteinte d'un critère de performance (le "Critère de Performance") et du respect d'une condition de présence (la "Condition de Présence"), les Actions de Préférence A confèreront à leurs titulaires le droit de convertir leurs Actions de Préférence A en un nombre variable d'actions ordinaires de la Société, selon une parité allant de 1 action ordinaire nouvelle pour une 1 Action de Préférence A à un maximum de 75 actions ordinaires nouvelles pour 1 Action de Préférence A, étant précisé que :
 - Le "*Critère de Performance*" désignerait l'atteinte d'un multiple de performance de la Société au 31 décembre de l'année N+3 suivant l'année d'attribution des Actions de Préférence A, par rapport à un multiple de performance maximum fixé par le Conseil d'administration de la Société lors de la décision d'attribution gratuites des Actions de Préférence A (ce multiple étant calculé sur la base de la valorisation d'une action ordinaire de la Société déterminée par un expert désigné par le Conseil d'administration) ;
 - la "*Condition de Présence*" désignerait le fait que le titulaire d'Actions de Préférence A ait conservé au 31 décembre de

l'année N+3 suivant l'année d'attribution des Actions de Préférence A la qualité de bénéficiaire éligible, telle que définie par les articles L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce ;

- en cas d'atteinte du Critère de Performance et du respect de la Condition de Présence, les Actions de Préférence A seraient converties en actions ordinaires nouvelles par le Conseil d'Administration ; si la conversion des Actions de Préférence A en actions ordinaires entraîne une augmentation de capital, celle-ci serait libérée par incorporation de réserves, bénéfices ou primes à due concurrence ;
- les actions ordinaires issues de la conversion seraient admises aux négociations sur le marché Euronext Paris ;
- la conversion des Actions de Préférence A emporterait renonciation des actionnaires de la Société à leur droit préférentiel de souscription relatif aux actions ordinaires issues de ladite conversion ;
- Par exception à ce qui précède :
 - les Actions de Préférence A seraient converties par anticipation en cas de changement de contrôle de la Société (au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce) ou de survenance d'une offre publique d'achat (entraînant un ou plusieurs franchissements de seuil au sens de l'article R 231-1 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers), sur la base de la valorisation retenue dans le cadre de l'opération entraînant ledit changement de contrôle ou ledit franchissement de seuil ; et
 - si la Condition de Présence n'est pas respectée en raison du décès ou de l'invalidité d'un titulaire d'Actions de Préférence A, le Conseil d'administration pourrait décider de supprimer la Condition de Présence pour ledit titulaire.

Si vous votez cette résolution, il vous sera également demandé de modifier les statuts de la Société, à compter de la décision d'attribution des Actions de Préférence A, afin d'y intégrer les termes et conditions des Actions de Préférence A, et en particulier les articles 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 19, 21 des statuts de la Société.

Autorisation à donner au Conseil d'administration en vue d'attribuer gratuitement des Actions de Préférence A aux mandataires et aux membres du personnel salarié de la Société ou des sociétés liées

Sous condition suspensive de la 15^{ème} résolution relative à la création des Actions de Préférence A, nous vous demandons d'autoriser le Conseil d'administration à attribuer gratuitement des actions de préférence A dans les conditions suivantes :

- le Conseil d'administration serait autorisé à procéder, en une ou plusieurs fois, à l'attribution gratuite d'Actions de Préférence A au profit de mandataires sociaux et des salariés de la Société et des sociétés qui sont directement ou indirectement liées à la Société au sens de l'article L. 225-197-2 du Code de commerce, étant précisé que le Conseil d'administration déterminera l'identité desdits bénéficiaires ainsi que le nombre d'Actions de Préférence A attribuées à chacun d'eux ;
- le nombre d'Actions de Préférence A ainsi attribuées ne pourrait pas dépasser dix pour cent (10 %) du capital social de la Société à la date de la décision de leur attribution par le Conseil d'administration (calculé conformément à l'article L. 225-197-1 I alinéa 2 du Code de commerce)(la "Date d'Attribution"), et le nombre d'actions ordinaires, d'une valeur nominale de onze euros (11 €) chacune, issues de la conversion de ces Actions de Préférence A, ne pourrait excéder dix pour cent (10 %) du capital social de la Société à la Date d'Attribution (calculé conformément à l'article L. 225-197-1 I alinéa 2 du Code de commerce) ;

- le Conseil d'administration fixerait les termes et conditions du plan d'attribution des Actions de Préférence A dans les limites de la présente autorisation ;
- l'attribution des Actions de Préférence A serait définitive au terme d'une période d'acquisition ; la durée de cette période d'acquisition serait fixée par le Conseil d'administration et ne pourrait être inférieure à deux ans ;
- l'attribution définitive des Actions de Préférence A aux bénéficiaires serait subordonnée au respect d'une condition de présence du bénéficiaire au terme de la période d'acquisition (i) en qualité de mandataire social de la Société et des sociétés qui sont directement ou indirectement liées à la Société au sens de l'article L. 225-197-2 du Code de commerce ou (ii) dans les effectifs de la Société et des sociétés qui sont directement ou indirectement liées à la Société au sens de l'article L. 225-197-2 du Code de commerce ;
- le plan d'attribution ne prévoirait pas de période de conservation ;
- l'autorisation serait donnée au Conseil d'administration pour une durée de vingt-six mois ; et
- l'autorisation conférée par l'assemblée emporterait de plein droit, au profit des bénéficiaires des Actions de Préférence A attribuées gratuitement, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription.

Enfin, nous vous demanderons de bien vouloir vous prononcer à titre extraordinaire sur plusieurs résolutions, relatives à des délégations de compétence à consentir à votre Conseil d'administration en complément ou en remplacement de celles adoptées par les précédentes Assemblées Générales et à l'effet de procéder à différentes opérations sur le capital social.

De telles autorisations confèrent au Conseil d'administration la souplesse nécessaire pour procéder aux opérations de financement les mieux adaptées aux besoins de la Société dans le contexte du marché et ainsi de renforcer les capitaux propres de la Société dans des délais compatibles avec les nécessités du marché.

Délégation de compétence à consentir au conseil d'administration, pour une durée de dix-huit mois, à l'effet d'émettre des actions ordinaires et/ou des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance et/ou des valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit de catégories de personnes : sociétés de gestion, holdings d'investissement ou fonds d'investissement, pour un montant maximal de 40.000.000 €, à un prix fixé selon les dispositions légales et réglementaires en vigueur au jour de l'émission.

Nous vous soumettons une proposition de délégation de compétence pour augmenter le capital par émission d'actions ordinaires et/ou de titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre pour un montant maximal de 40.000.000 € avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit des catégories de personnes répondant aux caractéristiques suivantes : établissements de crédit disposant d'un agrément pour fournir le service d'investissement mentionné au 6-1 de l'article L. 321-1 du Code monétaire et financier et exerçant l'activité de prise ferme sur les titres de capital des sociétés cotées sur Euronext Paris dans le cadre d'opérations dites d'« Equity Line », l'assemblée générale délègue dans ce cadre au conseil d'administration la compétence d'arrêter la liste des bénéficiaires au sein de cette catégorie, étant précisé qu'il pourra, le cas échéant, s'agir d'un prestataire unique.

Le prix des actions ordinaires de la Société émises ou auxquelles sont susceptibles de donner droit les valeurs mobilières émises en

vertu de la présente délégation devra être au moins égal à la moyenne pondérée des cours des trois séances de bourse précédant sa fixation, éventuellement diminuée d'une décote maximale de 5%.

Cette délégation serait consentie pour une durée de dix-huit mois et remplacerait la délégation consentie par la dix-neuvième résolution de l'Assemblée Générale du 19 mai 2020.

Délégation de compétence à consentir au Conseil d'administration, pour une durée de vingt-six mois, à l'effet d'émettre des actions, et/ou des titres de capital donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, au profit des adhérents de Plan(s) d'Épargne d'Entreprise du Groupe qui devraient alors être mis en place pour un montant maximal de 3 % du capital, à un prix fixé selon les dispositions du Code du travail.

Est soumise à votre approbation une résolution visant à permettre à votre Conseil d'administration d'offrir aux salariés de la Société et des sociétés de son groupe la possibilité de souscrire à des actions et/ou des titres de capital donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société. Cette résolution vous est proposée dans le cadre de l'article L. 225-129-6 du Code de commerce.

Vous voudrez bien :

- déléguer au Conseil d'administration votre compétence à l'effet (I) d'augmenter, en une ou plusieurs fois, le capital social par l'émission d'actions et/ou de titres de capital donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société réservée aux adhérents de Plans d'Épargne d'Entreprise (PEE) du Groupe et (II) de procéder, le cas échéant, à des attributions d'actions de performance ou de valeurs mobilières donnant accès au capital en substitution totale ou partielle de la décote visée ci-dessous dans les conditions et limites prévues par l'article L. 3332-21 du Code du travail, étant précisé en tant que de besoin que le Conseil d'administration pourra substituer en tout ou partie à cette augmentation de capital la cession, aux mêmes conditions, de titres déjà émis détenus par la Société ;
- décider que le nombre d'actions susceptibles de résulter de l'ensemble des actions émises en vertu de la présente délégation, y compris celles résultant des actions ou titres de capital donnant accès à des titres de capital à émettre éventuellement attribuées gratuitement en substitution totale ou partielle de la décote dans les conditions fixées par l'article L.3332-18 et suivants du Code du travail, ne devra pas excéder 3 % du capital. À cette émission d'actions s'ajoutera, le cas échéant, le nombre d'actions supplémentaires à émettre pour préserver conformément à la loi les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ;
- décider que (I) le prix d'émission des actions nouvelles ne pourra être ni supérieur à la moyenne des premiers cours cotés de l'action lors des vingt séances précédant le jour de la décision du Conseil d'administration ou du Directeur général fixant la date d'ouverture de la souscription, ni inférieur à cette moyenne de plus de 30 % ou 40 % selon que les titres ainsi souscrits correspondent à des avoirs dont la durée d'indisponibilité est inférieure à dix ans ou supérieure ou égale à dix ans ; étant précisé que le Conseil d'administration ou le Directeur général pourra, le cas échéant, réduire ou supprimer la décote qui serait éventuellement retenue pour tenir compte, notamment, des régimes juridiques et fiscaux applicables hors de France ou choisir de substituer totalement ou partiellement à cette décote l'attribution gratuite d'actions et/ou de titres de capital donnant accès au capital et que (II) le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès au capital sera déterminé dans les conditions fixées par l'article L. 3332-21 du Code du travail ;

- décider de supprimer au profit des adhérents au(x) plan(s) d'épargne du Groupe le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions ou aux titres de capital donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société pouvant être émises en vertu de la présente délégation et de renoncer à tout droit aux actions et titres de capital à émettre pouvant être attribués gratuitement sur le fondement de la présente résolution ;
- déléguer tous pouvoirs au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, à l'effet notamment de (I) décider si les actions doivent être souscrites directement par les salariés adhérents aux plans d'épargne du Groupe ou si elles devront être souscrites par l'intermédiaire d'un Fonds Commun de Placement d'Entreprise (FCPE) ou d'une SICAV d'Actionnariat Salarié (SICAVAS) (II) déterminer les sociétés dont les salariés pourront bénéficier de l'offre de souscription (III) déterminer s'il y a lieu de consentir un délai aux salariés pour la libération de leurs titres (IV) fixer les modalités d'adhésion au(x) PEE du

groupe, en établir ou modifier le règlement (V) fixer les dates d'ouverture et de clôture de la souscription et le prix d'émission des titres (VI) procéder, dans les limites fixées par l'article L.3332-18 et suivants du Code du travail, à l'attribution d'actions gratuites ou de valeurs mobilières donnant accès au capital et fixer la nature et le montant des réserves, bénéfices ou primes à incorporer au capital (VII) arrêter le nombre d'actions nouvelles à émettre et les règles de réduction applicables en cas de sursouscription (VIII) imputer les frais des augmentations de capital social, et des émissions d'autres titres donnant accès au capital, sur le montant des primes afférentes à ces augmentations et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation.

Cette résolution serait valable pendant une durée de vingt-six mois.

Votre Conseil d'administration vous recommande de voter contre cette résolution qui n'est proposée que par application de la Loi.

6.3 ACTIONNARIAT : RÉPARTITION DU CAPITAL ET DES DROITS DE VOTE

6.3.1 Répartition du capital et des droits de vote

Foncière Atland est une société détenue majoritairement par ses dirigeants fondateurs au travers de la société Atland SAS. La société d'investissement Tikehau Capital Partners et le concert Citystar accompagnent Atland SAS et ont respectivement une participation dans le capital social de la Société cotée de **21,08 %** et de **5,95 %** fin 2020.

Pour rappel, le 28 novembre 2019, Foncière Atland a lancé une augmentation de capital. À ce titre, 277 159 actions nouvelles ont été créées et 86 450 bons de souscription d'actions ont été exercés au prix unitaire de 113 euros pour 43 225 actions nouvelles émises.

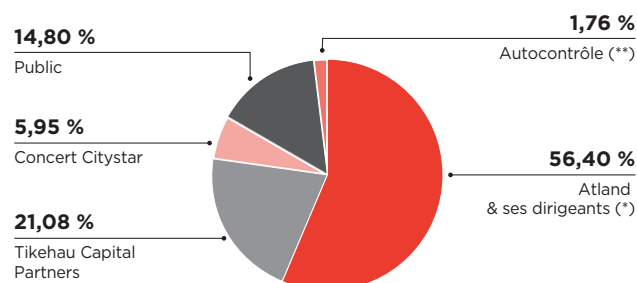
Au 31 décembre 2020, la répartition du capital social et des droits de votes théoriques de la Foncière était la suivante :

	Nombre d'actions	% de détention du capital	Nombre de droits de vote	% de droits de vote
Atland & ses dirigeants ⁽¹⁾	2 515 685	56,40 %	3 194 680	55,51 %
Tikehau Capital Partners	940 040	21,08 %	1 420 020	24,68 %
Concert Citystar	265 565	5,95 %	266 565	4,63 %
Public	660 089	14,80 %	794 669	13,81 %
Autocontrôle ⁽²⁾	78 696	1,76 %	78 696	1,37 %
TOTAL	4 460 075	100 %	5 754 630	100 %

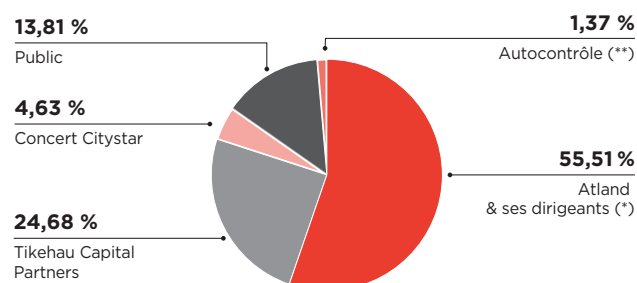
(1) Atland SAS, Finexia, Xeos, Georges Rocchietta.

(2) Titres rachetés dans le cadre du contrat de liquidité ou par Foncière Atland.

% DE DÉTENTION DU CAPITAL



% DE DROITS DE VOTE



Au 31 décembre 2020, le nombre total d'actions ayant droit de vote double s'élève à 1 294 555, contre 256 351 à fin 2019 (soit 1 281 755 après division de la valeur nominale par 5). Cette hausse de 12 800 d'actions à droits de vote double résulte du passage de droits de vote simple à double de titres détenus par les salariés du groupe. Le nombre d'actionnaires déclarés au nominatif s'élevait à 64 personnes physiques ou morales dont 49 ayant (en tout ou partie) le droit de vote double sur les titres détenus (contre respectivement 57 et 31 au 31 décembre 2019).

Au titre du concert entre Atland et ses dirigeants (MM. Rocchietta, Vedie de La Hesliere et les sociétés Xeos et Finexia), la détention capitalistique représente 2 515 685 actions et 3 194 680 droits de vote soit 56,40 % du capital et 55,51 % des droits de vote contre respectivement 56,92 % du capital et 56,04 % des droits de vote au 31 décembre 2019.

Les autres actionnaires détenant plus de 2 % possèdent 1 205 605 actions et 1 686 585 droits de vote, soit 27,03 % en capital et 29,38 % en droits de vote (Tikehau Capital Partners 940 040 actions et 1 420 020 de vote et le concert Citystar pour 265 565 actions et 266 565 droits de vote).

L'autodétention représente 78 696 actions (auto contrôle 64 365 titres et contrat de liquidité 14 331 titres), soit 1,76 % du capital sans droits de vote dans le cadre du contrat de liquidité.

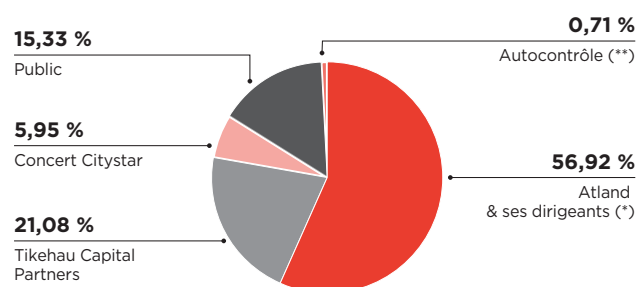
Pour mémoire, au 31 décembre 2019, la répartition du capital social et des droits de votes théoriques de la Foncière était la suivante :

	Nombre d'actions	% de détention du capital	Nombre de droits de vote	% de droits de vote
Atland & ses dirigeants ⁽¹⁾	507 729	56,92 %	643 528	56,04 %
Tikehau Capital Partners	188 008	21,08 %	284 004	24,73 %
Concert Citystar	53 113	5,95 %	53 313	4,64 %
Public	136 741	15,33 %	161 097	14,03 %
Autocontrôle ⁽²⁾	6 337	0,71 %	6 337	0,55 %
TOTAL	891 928	100 %	1 148 279	100 %

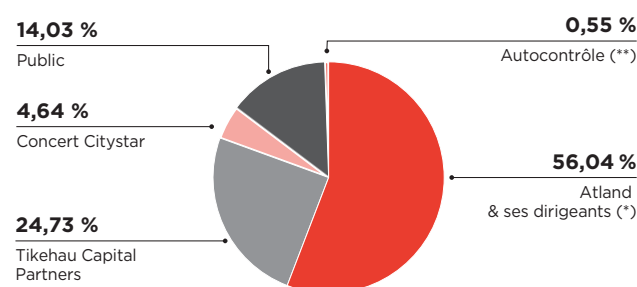
(1) Atland SAS, Finexia, Xeos, Georges Rocchietta, et Lionel Védie de La Heslière – la société Finatlas est sortie du concert Atland en 2017.

(2) Titres rachetés dans le cadre du contrat de liquidité ou par Foncière Atland.

% DE DÉTENTION DU CAPITAL



% DE DROITS DE VOTE



6.3.2 Évolution du capital

Principaux mouvements sur le capital au cours de l'exercice 2020

L'exercice 2020 a été marqué par les événements suivants qui ont donné lieu à la création de 87 nouveaux titres :

- par décision du Conseil d'administration en date du 23 septembre 2020, il a été constaté l'exercice, entre le 1^{er} janvier 2020 et le 23 septembre 2020, de 34 BSA, donnant lieu à l'émission de 17 actions nouvelles d'une valeur nominale de 55 euros chacune, souscrites au prix unitaire de 113 euros chacune, et à une augmentation de capital corrélative d'un montant nominal de 935 euros, portant ainsi le capital social de 49.056.040 euros à 49.056.975 euros ;
- par décision du Président-Directeur en date du 21 octobre 2020, il a été constaté l'exercice, entre le 23 septembre 2020 et le 15 octobre 2020, de 130 BSA, donnant lieu à l'émission de 70 actions nouvelles d'une valeur nominale de 55 euros chacune, souscrites au prix unitaire de 113 euros chacune, et à une augmentation de capital corrélative d'un montant nominal de 3.850 euros, portant ainsi le capital social de 49.056.975 euros à 49.060.825 euros.

Par ailleurs, par décision du Président-Directeur Général en date du 28 octobre 2020, il a été décidé de procéder à la division de la valeur nominale des actions par cinq pour la ramener de 55 euros à 11 euros, par voie d'échange des actions actuelles de 55 euros contre des actions nouvelles de 11 euros à raison de cinq actions nouvelles contre une action ancienne.

Mouvements sur le capital depuis le 1^{er} janvier 2021

Néant.

Valeurs mobilières donnant accès au capital

Par décision du Président-Directeur Général en date du 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 (BSA) représentant un taux de souscription de 103,79 % par rapport à la taille initiale de l'émission.

Par décision du Président-Directeur Général en date du 21 octobre 2020, il a été constaté la clôture définitive de l'exercice des 92.264 BSA à la date du 16 octobre 2020 (00 heures 00). À la date du présent rapport, il n'existe donc plus aucun BSA.

6.3.3 Actionnaires de référence

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

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

Entré au capital de Foncière Atland en décembre 2006 à l'occasion de l'exercice de bons de souscription d'actions, Tikehau Capital détient, au 31 décembre 2020, 21,08 % du capital de Foncière Atland.

Tikehau Capital est une société de gestion d'actifs et d'investissement créée à Paris en 2004 qui gère près de 28,5 Mds€ d'actifs (au 31 décembre 2020) et dispose de 2,8 Mds€ de fonds propres. Le Groupe a construit sa dynamique de développement autour de quatre lignes de métier (la dette privée, l'immobilier, l'investissement en capital et les stratégies liquides : gestion obligataire/gestion diversifiée et actions) et propose à ses investisseurs des opportunités de placement alternatif avec pour objectif la création de valeur sur le long terme. Grâce à ses fonds propres importants, Tikehau Capital investit dans les stratégies du Groupe et crée les conditions d'un alignement clair entre le Groupe et ses clients. Tikehau Capital est présent dans 8 pays avec des bureaux situés à Paris, Londres, Bruxelles, Madrid, Milan, New York, Séoul et Singapour.

Atland, une maison mère gage de compétences

Actionnaire historique et majoritaire, le concert Atland détient 56,40 % du capital de Foncière Atland au 31 décembre 2020. À ce titre, Foncière Atland est contrôlée par Atland au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce.

6.3.4 Concerts déclarés

Concerts déclarés au 31 décembre 2020

Concert Atland/Georges Rocchietta/Lionel Védie de La Heslière/Finexia/Xeos

Membres du Concert	Actions	% capital	Droits de vote	% droits de vote
Atland	2 029 920	45,51 %	2 656 730	46,17 %
M. Georges Rocchietta	5	0,00 %	10	0,00 %
Finexia	385 510	8,64 %	437 690	7,61 %
Xeos	100 250	2,25%	100 250	1,74%
M. Lionel Védie de La Heslière	0	-	0	-
TOTAL CONCERT ATLAND	2 515 685	56,40 %	3 194 680	55,51 %

Le périmètre du concert n'a pas été modifié au cours de l'exercice 2020. Pour mémoire, il avait été réexaminé par l'Autorité des Marchés Financiers en date du 13 décembre 2017 et pour la dernière fois le 7 septembre 2020.

Concert Jean-Louis Charon/City Star Opportunities

Pour mémoire, M. Jean-Louis Charon a déclaré à la Société un concert entre lui-même, la société City Star Opportunities et

la société MO1 qu'il détient indirectement, suite à l'acquisition de 150 000 actions auprès de Sipari par City Star Opportunities et la détention préalable de 15 000 actions par MO1. M. Jean-Louis Charon a déclaré à la Société que ce concert était non formalisé.

Au 31 décembre 2020, le concert Citystar représente 265 565 actions, soit 5,95 % du capital et 4,63 % des droits de vote.

6.3.5 Montant du capital autorisé non émis et tableau récapitulatif

Les délégations de compétence accordées par l'Assemblée Générale des actionnaires de votre Société pour augmenter le capital social ou émettre des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ou à l'attribution de titres de créances sont présentées dans le tableau ci-dessous :

Nature de l'autorisation	Date de l'AGE	Date d'expiration de la délégation	Montant nominal maximum autorisé		Utilisation
			Capital	Titres de créances	
Autorisation d'attribuer des actions gratuites (22 ^e résolution)	19 mai 2020	19 juillet 2023	10 % du capital	/	Néant
Autorisation d'incorporation de réserves ou primes (13 ^e résolution)	19 mai 2020	19 juillet 2022	3 000 000 €	/	Néant
Autorisation d'augmenter le capital avec maintien du DPS (14 ^e résolution)	19 mai 2020	19 juillet 2022	40 000 000 €	50 000 000 €	Néant
Autorisation d'augmenter le capital avec suppression du DPS dans le cadre d'une offre au public (15 ^e résolution)	19 mai 2020	19 juillet 2022	40 000 000 €	50 000 000 €	Néant
Autorisation d'augmenter le capital avec suppression du DPS dans le cadre d'offres visées au II de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier (16 ^e résolution)	19 mai 2020	19 juillet 2022	40 000 000 €	50 000 000 €	Néant
Autorisation à consentir au Conseil d'administration en cas d'émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires de fixer le prix d'émission selon des modalités fixées par l'Assemblée Générale dans la limite de 10 % du capital de la Société (17 ^e résolution)	19 mai 2020	19 juillet 2022	/	/	Néant
Autorisation d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'émission avec ou sans DPS (18 ^e résolution)	19 mai 2020	19 juillet 2022	/	/	Néant
Autorisation d'augmenter le capital avec suppression du DPS au profit de catégories de personnes (19 ^e résolution)	19 mai 2020	19 novembre 2021	40 000 000 €	50 000 000 €	Néant
Autorisation d'augmentation de capital par apports en nature de titres (20 ^e résolution)	19 mai 2020	19 juillet 2022	10 % du capital	/	Néant
Autorisation d'augmentation de capital en cas d'OPE (21 ^e résolution)	19 mai 2020	19 juillet 2022	40 000 000 €	50 000 000 €	Néant
Plafond général des délégations de compétence résultant des résolutions précédentes (24 ^e résolution)	19 mai 2020	/	80 000 000 €	100 000 000 €	Néant

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

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

6.3.7 Attributions gratuites d'actions consenties aux mandataires sociaux et aux salariés

L'Assemblée Générale Mixte du 19 mai 2020 a décidé d'autoriser le Conseil d'administration à l'effet de procéder à l'attribution gratuite d'actions existantes ou à émettre au profit de salariés et/ou de dirigeants mandataires sociaux de la Société ou d'entités liées, dans la limite de 10 % du capital dont un maximum de 5 % pourront être attribués aux dirigeants mandataires sociaux et pour une durée de 38 mois, soit jusqu'au 19 juillet 2023.

Attributions d'actions gratuites au cours de l'exercice

Au cours de l'exercice 2020, 22 645 actions ont été attribuées dans le cadre des plans n° 11, 12 et 13 par le Conseil d'administration du 31 mars 2020.

Constatation d'acquisition définitive d'actions gratuites

Au cours de l'exercice 2020, 10 950 actions ont été définitivement attribuées dans le cadre du plan 9bis du 28 septembre 2016.

Synthèse des plans d'attribution des actions gratuites en cours

À la date du présent rapport, les plans n° 10, 11, 12 et 13 tels que décidés par le Conseil d'administration, sont toujours en cours pour 44 045 titres potentiellement attribuables.

Plan	Nombre d'actions attribuées	Date d'attribution des actions	Date d'attribution définitive	Plan en cours	Caduques	Conditionnées (performance)	Présence
10	21 850	05/09/2018	05/09/2021	21 400	450	21 400	0
11	5 840	31/03/2020	31/03/2021	5 840	0	0	5 840
12	8 605	31/03/2020	31/03/2023	8 605	0	0	8 605
13	8 200	31/03/2020	31/03/2021	8 200	0	0	8 200
TOTAL	44 495			44 045	450	21 400	22 645

Pour le plan 10, les actions sont conditionnées à la performance de l'Actif Net Réévalué EPRA et au cash-flow de l'exercice clos au 31 décembre 2019.

Les plans 11, 12 et 13 sont uniquement soumis à une condition de présence.

Au 31 décembre 2020, la Société a émis treize plans d'actions gratuites (dont quatre sont encore en cours) représentant un total de 187 405 actions dont :

- 76 250 actions ont été attribuées définitivement ;
- 67 010 actions devenues caduques ;
- 44 045 actions en cours à échéance 2021 et 2023.

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

Plans d'actions gratuites autorisés par le Conseil d'administration du 4 mars 2021

Le Conseil d'administration lors de sa séance du 4 mars 2021, a décidé de procéder à l'attribution gratuite d'actions selon deux nouveaux plans, comme suit :

- 4 500 actions gratuites au titre d'un « Plan 14 » dont l'attribution définitive sera effective le 4 mars 2023 et sera soumise à la condition que le bénéficiaire soit présent à cette date, et à l'atteinte d'un objectif de performances ; et
- 4 950 actions gratuites au titre d'un « Plan 15 » dont l'attribution définitive sera effective le 4 mars 2022 et ne sera soumise qu'à la condition que le bénéficiaire soit présent à cette date avec une période de conservation d'un (1) an.

6.3.8 Titres donnant accès au capital

Actions avec bons de souscriptions d'actions

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.

92 050 BSA ont été exercées au 31 décembre 2019. 2 BSA donnent lieu à la création d'une action nouvelle pour un prix d'exercice de 113 €. Au cours de l'année 2020, il a été constaté

l'exercice de 164 BSA, donnant lieu à l'émission de 87 actions nouvelles d'une valeur nominale de 55 euros chacune, souscrites au prix unitaire de 113 euros chacune, et à une augmentation de capital corrélative d'un montant nominal de 4.785 euros, portant ainsi le capital social de 49.056.040 euros à 49.060.825 euros.

À fin 2020, il n'y a plus de BSA en circulation.

6.3.9 Opérations de la Société sur ses propres actions et programme de rachat

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

L'Assemblée Générale Mixte du 19 mai 2020, dans sa onzième résolution, a renouvelé le programme de rachat d'actions et a autorisé le Conseil d'administration à acheter un nombre maximal d'actions représentant jusqu'à 10 % du nombre des actions composant le capital de la Société et pour un montant total consacré à ces acquisitions qui ne pourra pas dépasser 22 298 000 € avec un prix maximum d'achat par action qui ne pourra excéder 250 € 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 19 mai 2020. Elle annule et remplace l'autorisation antérieurement consentie et mise en œuvre sous la onzième résolution de l'Assemblée Générale Mixte du 19 mai 2019.

Sous l'empire de la délégation actuelle et précédente, le Conseil d'administration a utilisé ce droit. Ainsi, au 31 décembre 2020, le nombre d'actions auto-détenues est de 78 696 dont 14 331 actions au travers du contrat de liquidité avec le CM CIC Securities.

Dans les comptes consolidés au 31 décembre 2020, ces actions ont été portées en déduction des capitaux propres et ont été exclues du nombre moyen pondéré d'actions en circulation.

Le Conseil d'administration du 4 mars 2021 proposera à l'Assemblée Générale du 20 mai 2021 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 26 760 450 € avec un prix maximum d'achat par actions qui ne pourra excéder 60 €. Ce programme sera mis en œuvre, pour une durée de 18 mois à compter du jour de l'Assemblée Générale Mixte du 20 mai 2021.

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

Titres concernés

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

Part maximale de capital

Le nombre d'actions que la Société aura la faculté d'acquérir au cours du programme de rachat d'actions est limité à 10 % des actions composant le capital de la Société à la date du 19 mai 2020, ajusté des opérations postérieures à la présente assemblée affectant le capital, étant précisé que dans le cadre de l'utilisation de la présente autorisation, le nombre d'actions auto détenues devra être pris en considération afin que la Société reste en permanence dans la limite d'un nombre d'actions auto détenues au maximum égal à 10 % du capital social.

Prix d'achat unitaire maximum autorisé : 250 €

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

Montant maximal alloué à la mise en œuvre du programme de rachat d'actions : 22 298 000 €

Objectifs du programme de rachat

- › l'animation du marché ou la liquidité de l'action par un prestataire de service d'investissement au travers d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie de l'AMAFI reconnue par l'AMF ;
- › l'attribution d'actions à des salariés et/ou des mandataires sociaux (dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi) notamment dans le cadre d'un régime d'options d'achat d'actions, de celui d'attributions gratuites d'actions ou de celui d'un plan d'épargne d'entreprise ;
- › l'attribution d'actions aux titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société lors de l'exercice des droits attachés à ces titres, et ce conformément à la réglementation en vigueur ;
- › l'annulation éventuelle des actions acquises, conformément à la douzième résolution de l'Assemblée Générale du 19 mai 2020 ;
- › plus généralement, la réalisation de toute opération admise ou qui viendrait à être autorisée par la réglementation en vigueur, notamment si elle s'inscrit dans le cadre d'une pratique de marché qui viendrait à être admise par l'Autorité des marchés financiers.

Durée du programme proposé

Le programme de rachat d'actions a été autorisé pour une durée de dix-huit mois à compter du jour de l'Assemblée Générale Ordinaire ayant délivré ladite autorisation, soit jusqu'au 19 novembre 2021.

Pouvoirs conférés au Conseil d'administration avec faculté de délégation

L'Assemblée Générale Mixte du 19 mai 2020 a conféré au Conseil d'administration, avec faculté de délégation dans les conditions prévues par la loi, tous les pouvoirs nécessaires à l'effet :

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

Mise en œuvre du programme de rachat d'actions au cours de l'année 2020

Contrat de liquidité

Au titre du contrat de liquidité, les moyens suivants figuraient au compte de liquidité au 31 décembre 2020 :

14 331 titres

Il a en effet été procédé, sur la période du 1^{er} janvier 2020 au 31 décembre 2020, à l'achat de 12 275 titres et à la vente de 10 704 titres. Au 31 décembre 2020, le volume d'actions propres via le contrat de liquidité s'élevait à 14 331 titres, soit 0,32 % du capital de la Société. Pour mémoire, la Société détenait 12 760 actions propres au 31 décembre 2019 dans le cadre du contrat de liquidité.

	Prix unit (en euros)	Titres	Montant (en euros)
Achats	30,49	12 275	374 259,98
Ventes	31,30	10 704	335 059,74

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

Synthèse du résultat du contrat :

Bilan

	Actif		Passif	
	Quantité	Valorisation *		
Foncière Atland	14 331	485 534,28	Apports réalisés	393 380,00
Espèces		235 614,69	Résultat cumulé jusqu'au 31 décembre 2019	299 962,93
			Résultat de l'année courante	27 806,04
TOTAL		721 148,97	TOTAL	721 148,97

* Positions valorisées au dernier cours.

Répartition du résultat

	Apports contractuels	%	Résultat cumulé	Apports réalisés	Apports nets
Foncière Atland	393 380,00	100,00 %	327 768,97	393 380,00	721 148,97
TOTAL	393 380,00	100,00 %	327 768,97	393 380,00	721 148,97

Autres titres autocontrôlés : 64 365 titres

Par ailleurs, Foncière Atland a procédé, le 7 décembre 2017, à un rachat de ses propres titres à hauteur de 4 820, au prix d'acquisition de 108 € par action (soit 24 100 titres à 21,6 € par action après division de la valeur nominale par 5). Sur cette enveloppe, 2 535 titres (12 675 titres après division de la valeur nominale) ont été utilisés dans le cadre de l'attribution d'actions gratuites (plan d'action n° 9) conformément au Conseil d'administration du 5 septembre 2018.

Foncière Atland a procédé en janvier 2019 à un rachat de ses propres titres à hauteur de 1 500 titres (soit 7 500 titres après division de la valeur nominale par 5), au prix d'acquisition de 114 € par action (soit 22,8 € par action après division de la valeur nominale par 5).

Au total, le nombre de titres autocontrôlés représente 1,76 % des titres en circulation à fin décembre 2020 contre 0,71 % fin 2019 (78 696 titres fin 2020 contre 31 685 titres fin 2019).

6.3.10 Opérations réalisées par les dirigeants ou les personnes auxquelles ils sont étroitement liés sur les titres de la Société/Franchissements de seuils

Néant.

6.3.11 Éléments susceptibles d'avoir une influence en cas d'offre publique initiée sur la Société

Droits de vote double

Au titre de l'article 19 des statuts, dans toutes les assemblées, chaque membre de l'assemblée a autant de voix qu'il représente d'actions, soit comme propriétaire, soit comme mandataire.

En outre, les propriétaires d'actions pour lesquelles il est justifié d'une inscription nominative depuis deux ans au moins jouissent d'un droit de vote double de celui qu'ils posséderaient en vertu du paragraphe précédent, pour les mêmes titres.

Franchissement de seuils statutaires

L'article 8 des statuts de la Société comporte une clause de déclaration de franchissement de seuil statutaire à partir du seuil de 2,5 % du capital ou des droits de vote de la Société et de tout multiple de ce seuil.

L'article 8 est reproduit ci-dessous :

- › « Les actions sont nominatives jusqu'à leur libération intégrale ;
- › les actions libérées intégralement sont nominatives ou au porteur, au gré de l'actionnaire ;
- › les actions donnent lieu à une inscription en compte dans les conditions et selon les modalités prévues par les dispositions du Code de commerce et les règlements en vigueur.

La Société peut demander, à tout moment, selon la procédure fixée par la loi, l'identité des actionnaires détenteurs d'actions au porteur et le nombre de titres qu'ils détiennent ainsi que de tout porteur de titres conférant à terme le droit de vote dans les Assemblées Générales.

Toute personne physique ou morale, agissant seule ou de concert, venant à détenir directement ou indirectement, par l'intermédiaire d'une ou plusieurs personnes morales qu'elle contrôle au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce, un nombre d'actions représentant une proportion du capital social ou des droits de vote, égale ou supérieure à 2,5 %, ou tout multiple de ce pourcentage, y compris au-delà des seuils de déclarations prévus par les dispositions légales et réglementaires, doit informer la Société du nombre total d'actions et des droits de vote qu'elle possède, ainsi que des titres donnant accès à terme au capital et des droits de vote qui y sont potentiellement attachés, par lettre recommandée avec accusé de réception dans le délai de cinq jours de bourse à compter le franchissement de seuil.

L'obligation d'informer la Société s'applique également lorsque la participation de l'actionnaire en capital ou en droits de vote devient inférieure à chacun des seuils mentionnés à l'alinéa précédent du présent article.

Les sanctions prévues par la loi en cas d'inobservation de l'obligation de déclaration de franchissement de seuils légaux s'appliquent également en cas de non-déclaration du franchissement des seuils prévus par les présents statuts, à la demande, consignée dans le procès-verbal de l'Assemblée Générale, d'un ou de plusieurs actionnaires détenant au moins 5 % du capital ou des droits de vote de la Société. »

6.4 INFORMATION SUR LE COURS DE BOURSE ET POLITIQUE DE DISTRIBUTION DES DIVIDENDES

6.4.1 Informations concernant l'action Foncière Atland

Les actions de la Société sont cotées sur Euronext Paris (Compartiment C ; code ISIN : FR 0013455482).

Les principales informations financières concernant le titre de Foncière Atland au cours de l'exercice 2020 sont les suivantes :

2020				
Volume	Plus haut <i>(en euros par titre)</i>	Plus bas <i>(en euro par titre)</i>	Cumul des capitaux échangés	Cours moyen
112 298	34,35 €	25,80 €	3 354 608,18 €	30,60 €

2019				
Volume	+Haut	+Bas	Capitaux échangés	Cours moyen
49 039	31,34 €	20,19 €	1 361 227,00 €	26,19 €

2018				
Volume	+Haut	+Bas	Capitaux échangés	Cours moyen
82 260	22,08 €	18,98 €	1 838 951,00 €	20,49 €

Ces chiffres sont donnés sans retraitement du dividende et concernent toutes les cotations dans le carnet central, ils ne comprennent pas d'éventuelles opérations hors bourse ou de gré à gré. (Source Bloomberg).

6.4.2 Dividende au titre de l'exercice 2020

Les bons résultats de l'année 2020 permettent au Conseil d'administration de proposer à l'Assemblée Générale Mixte le versement d'un dividende de 1,50 € par action (+ 7,1 % par rapport à l'exercice 2019).

6

ORGANISATION DE LA SOCIÉTÉ ET INFORMATIONS SUR LE CAPITAL



COMPTES CONSOLIDÉS ET COMPTES SOCIAUX

7

7.1	ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS ANNUELS 31 DÉCEMBRE 2020	146
7.1.1	Notes annexes aux comptes consolidés	151

7.1.2	Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	199
-------	--	-----

7.2	COMPTES SOCIAUX AU 31 DÉCEMBRE 2020	203
------------	--	------------

7.2.1	Annexe aux comptes annuels	207
-------	----------------------------	-----

7.2.2	Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes sociaux	223
-------	---	-----

7.1 ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS ANNUELS 31 DÉCEMBRE 2020

État de la situation financière

Bilan consolidé actif (en K euros)	Note	31 décembre 2020	31 décembre 2019
ACTIFS NON COURANTS			
<i>Goodwill</i>	6.1	50 214	35 055
Immobilisations incorporelles	6.2	10 820	8 853
Droits d'utilisation des actifs loués	6.2	5 222	5 246
Immeubles de placement	6.3	102 195	75 912
Immobilisations corporelles	6.4	2 480	544
Participations dans les entreprises associées	6.6 et 7.3	1 616	14 753
Actifs financiers	6.5	9 340	18 078
Impôts différés actifs	6.7	2 366	1 290
TOTAL ACTIFS NON COURANTS		184 252	159 731
ACTIFS COURANTS			
Stocks et travaux en cours	6.8	37 139	63 569
Créances clients et autres débiteurs	6.9	127 634	107 438
Actifs d'impôt exigibles		248	159
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.10	123 911	113 385
TOTAL ACTIFS COURANTS		288 932	284 551
TOTAL ACTIFS DÉTENUS EN VUE DE LEUR VENTE	7.3 et 8.2	4 378	0
TOTAL ACTIFS		477 562	444 282

COMPTES CONSOLIDÉS ET COMPTES SOCIAUX

États financiers consolidés annuels 31 décembre 2020

Bilan consolidé passif (en K euros)	Note	31 décembre 2020	31 décembre 2019
CAPITAUX PROPRES			
Capital apporté	6.11	49 061	49 056
Réserves et résultats accumulés	6.11	59 428	43 938
Résultat de la période	6.11	19 677	22 693
CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE		128 166	115 688
Participations ne donnant pas le contrôle		1 363	2 751
CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS		129 529	118 439
PASSIFS NON COURANTS			
Emprunts et dettes financières non courants	6.12	171 207	171 489
Obligations locatives non courantes		3 997	4 219
Avantages du personnel	6.13	589	324
Impôts différés passifs		606	631
TOTAL PASSIFS NON COURANTS		176 399	176 663
PASSIFS COURANTS			
Passifs financiers	6.14	36 080	29 116
Obligations locatives courantes		1 306	1 032
Provisions courantes		2 788	2 840
Dettes fournisseurs et autres dettes	6.14	73 752	64 161
Autres créiteurs	6.14	57 709	52 032
TOTAL PASSIFS COURANTS		171 635	149 181
TOTAL PASSIFS LIÉS AUX ACTIFS DÉTENUS EN VUE DE LEUR VENTE		0	0
TOTAL PASSIFS		477 562	444 282

État consolidé du résultat net

Compte de résultat (en K euros)	Note	31 décembre 2020	31 décembre 2019
Chiffre d'affaires	7.1	187 054	103 046
Charges externes et autres charges	7.4	- 137 883	- 59 506
Impôts et taxes		- 1 232	- 914
Charges de personnel	7.5	- 25 463	- 12 798
Dotations nettes aux amortissements et aux provisions	7.6	- 6 258	- 3 785
Autres produits d'exploitation		396	976
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT		16 615	27 019
Résultat net sur cession d'actifs	7.3	11 784	2 484
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL APRÈS CESSION D'ACTIFS		28 399	29 503
Charges financières	7.7	- 5 984	- 6 480
Produits financiers	7.7	427	4 600
RÉSULTAT FINANCIER		- 5 557	- 1 880
Impôt sur les bénéfices	7.8	- 3 226	- 5 776
RÉSULTAT NET DES SOCIÉTÉS INTÉGRÉES		19 616	21 847
Quote-part dans les résultats des entreprises associées	6.6	1 067	1 767
RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ		20 683	23 615
dont part revenant aux actionnaires de la société mère		19 678	22 693
dont part revenant aux participations ne donnant pas le contrôle		1 005	922
RÉSULTAT PAR ACTION		(€ par action)	(€ par action)
De base*	6.11	4,52 €	39,52 €
Dilué*	6.11	4,46 €	36,16 €

(*) Baisse du résultat par action entre 2019 et 2020 imputable pour partie à l'augmentation du nombre d'actions en circulation suite à la division par 5 de la valeur nominale des titres le 28/10/2020.

État du résultat global consolidé

<i>(en K euros)</i>	Note	31/12/2020	31/12/2019
Résultat net consolidé		20 683	23 615
Variation de juste valeur des instruments dérivés de couverture		4	21
Autres éléments du résultat global*		4	27
RÉSULTAT NET GLOBAL CONSOLIDÉ		20 687	23 636
<i>Dont</i>			
Part du groupe		19 682	22 714
Participations ne donnant pas le contrôle		1 005	922

(*) Éléments recyclables en totalité par résultat.

Tableau de variation des capitaux propres consolidés

<i>(en K euros)</i>	Capital	Réserves	Résultat	Capitaux propres groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Capitaux propres Totaux
AU 31 DÉCEMBRE 2018	31 358	12 219	6 178	49 755	86	49 841
Résultat 31/12/2019			22 693	22 693	922	23 615
Résultat 31/12/2018		6 178	- 6 178	0		0
<i>Autres éléments du résultat global :</i>						
Juste valeur des instruments financiers dérivés de couverture		21		21		21
RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ	0	6 199	16 515	22 714	922	23 636
Augmentation de capital de la société mère	17 698	27 919		45 617		45 617
Juste valeur des actifs financiers (effets liés à IFRS 9)		855		855		855
Distribution de dividendes		- 3 401		- 3 401	- 127	- 3 528
Acquisitions / cessions de titres d'autocontrôle		- 79		- 79		- 79
Paie ment fondé sur des actions		305		305		305
Mouvements de périmètre				0	1 870	1 870
Autres		- 79		- 79	0	- 79
AU 31 DÉCEMBRE 2019	49 056	43 938	22 693	115 687	2 751	118 438
Résultat 31/12/2020			19 678	19 678	1 005	20 683
Résultat 31/12/2019		22 693	- 22 693	0		
<i>Autres éléments du résultat global :</i>						
Juste valeur des instruments financiers dérivés de couverture		4		4		4
RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ		22 697	- 3 015	19 682	1 005	20 687
Augmentation de capital de la société mère	5	5		10		10
Juste valeur des actifs financiers (effets liés à IFRS 9)		- 119		- 119		- 119
Distribution de dividendes et de résultats		- 6 277		- 6 277	- 2 533	- 8 810
Acquisitions / cessions de titres d'autocontrôle		- 1 417		- 1 417		- 1 417
Paie ment fondé sur des actions		740		740		740
Mouvements de périmètre		- 140		- 140	140	0
Autres						
AU 31 DÉCEMBRE 2020	49 061	59 427	19 678	128 166	1 363	129 529

Tableau des flux de trésorerie consolidés

(en K euros)	Note	31/12/2020	31/12/2019
RÉSULTAT		20 683	23 615
ÉLIMINATION DES ÉLÉMENTS SANS INCIDENCE SUR LA TRÉSORERIE OU NON LIÉS À L'EXPLOITATION			
Part dans les résultats des entreprises associées, nette des dividendes reçus	6.6	- 1 067	- 1 767
Dotations aux amortissements et dépréciations	6.16.1 et 7.6	6 178	5 899
Paieement fondé sur des actions		740	305
Variation de la juste valeur des instruments financiers		80	67
Autres produits et charges calculés		- 907	- 1 428
Plus et moins-values de cession d'actifs immobiliers de placement et de titres	7.3	- 10 512	- 2 484
Marge brute d'autofinancement après coût du financement et impôt		15 195	24 207
Coût de l'endettement financier net		5 557	2 257
Impôts		3 225	5 776
Marge brute d'autofinancement avant coût du financement et impôt		23 977	32 240
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	6.15 et 6.16.2	26 028	5 140
Intérêts versés nets		- 5 661	- 1 658
Impôts payés		- 7 255	- 5 161
FLUX NET DE TRÉSORERIE GÉNÉRÉ PAR L'ACTIVITÉ		37 089	30 561
Décassements sur acquisition d'immobilisations incorporelles et corporelles	6.2, 6.4 et 6.16.3	- 1 244	- 588
Décassements sur acquisition d'immeubles de placement	6.3 et 6.16.3	- 28 873	- 14 722
Remboursement d'actifs financiers - Encaissements sur cession d'actifs financiers	6.5	9 704	2 473
Encaissements nets sur cession d'immobilisations incorporelles et corporelles		0	6
Encaissements nets sur cession d'immeubles de placement	7.3	827	8 201
Décassements sur acquisition d'immobilisations financières	6.5	- 234	- 3 009
Décassements / Encaissements sur acquisitions / cessions de filiales net de la trésorerie acquise et / ou cédée	4.3	8 398	- 24 607
FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT		- 11 422	- 32 246
Augmentation de capital	6.11	10	45 539
Dividendes payés aux actionnaires de la société mère	6.11	- 6 150	- 3 401
Distribution des minoritaires	6.11	- 2 661	- 127
Dépôts reçus	6.16.5	568	65
Dépôts remboursés	6.16.5	- 71	- 88
Encaissements provenant d'emprunts (y compris contrats de location financement)	6.16.4 et 6.16.5	29 254	102 454
Encaissements provenant de dettes diverses		0	493
Remboursement d'emprunts	6.16.4 et 6.16.5	- 11 056	- 43 893
Remboursement des obligations locatives		- 1 275	- 568
Variation des crédits promoteurs	6.16.5	- 23 801	- 5 525
Variation des autres fonds propres	6.16.5	- 268	- 194
FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT		- 15 450	94 755
VARIATION DE TRÉSORERIE		10 216	93 070
TRÉSORERIE À L'OUVERTURE - CF. § 6.10		113 289	20 219
Reclassement opéré sur la trésorerie d'ouverture		-	-
TRÉSORERIE À LA CLÔTURE - CF. § 6.10		123 505	113 289

7.1.1 Notes annexes aux comptes consolidés

Note 1	Informations générales	152	Note 5	Informations sectorielles et données chiffrées	167
Note 2	Principes et méthodes comptables	155	Note 6	Précisions sur certains postes du bilan consolidé	170
Note 3	Périmètre de consolidation	164	Note 7	Informations sur le compte de résultat	188
Note 4	Comparabilité des comptes	165	Note 8	Informations complémentaires	192

Note 1 Informations générales

Le groupe Foncière Atland est un acteur global de l'immobilier dont les activités couvrent l'ensemble de la chaîne de valeur de l'immobilier : promotion et construction, *asset management* et détention d'actifs long terme sous forme de foncière SIIC. Son métier est de concevoir et gérer des produits d'investissements immobiliers à destination d'une clientèle de particuliers et de professionnels.

Le groupe développe plus particulièrement les métiers de l'investissement, la gestion de fonds immobiliers, le financement participatif et la promotion résidentiel neuf et ancien.

L'entité tête de groupe, Foncière Atland, est une société anonyme dont le siège social est situé en France : 40, avenue George V à Paris. Elle est cotée sur le marché Eurolist compartiment C, de Nyse Euronext Paris.

Les états financiers sont présentés en milliers d'Euros. La présente annexe fait partie intégrante des comptes consolidés au 31 décembre 2020 tels qu'arrêtés par le Conseil d'administration en date du 4 mars 2021. Ces comptes seront soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Annuelle du 21 mai 2021.

Faits marquants

Covid-19

Les principaux impacts par secteur d'activité sont présentés ci-après :

- › **Activité promotion** : ce pôle a été impacté à partir du deuxième trimestre 2020 par la période de confinement (arrêt partiel ou total des chantiers qui a ralenti l'avancement technique) et par le décalage des élections municipales qui a pénalisé l'obtention des autorisations administratives.
- › **Asset management pour compte de tiers et gestion réglementée** : en 2020, la collecte annuelle s'élève à 425,2 M€ soit une baisse de 27% par rapport au niveau de collecte de 2019. Cette baisse est néanmoins à relativiser par rapport au marché de la collecte SCPI qui a baissé en France en 2020 de -29% à 6 Mds €. Parallèlement, Fundimmo réalise un excellent exercice avec une collecte de 48,9 M€ (à comparer à 33,2 M€ en 2019, soit une hausse de 47%) pour 72 projets financés sur l'année.

- › **Activité foncière** : cette activité n'a pas été impactée par le Covid. La baisse du chiffre d'affaires s'explique principalement par les cessions d'actifs réalisées en 2019 et 2020 qui ont entraîné une baisse de loyers sur 2020.

Pour plus de détails, se référer au paragraphe ci-après "Point activité 2020".

Par ailleurs, le groupe a faiblement eu recours à l'activité partielle lors du 1er confinement du fait de la suspension des activités.

Division de la valeur nominale de l'action

La valeur nominale de l'action Foncière Atland a été divisée par cinq (5), passant ainsi de cinquante-cinq (55) euros à onze (11) euros. Cette division a pris effet depuis l'ouverture du marché le 28 octobre 2020.

En conséquence, le nombre d'actions, en circulation sur Euronext Paris et composant le capital social de Foncière Atland, a automatiquement été porté de 892.015 à 4.460.075.

Les nouvelles actions émises bénéficient du maintien des mêmes droits que les actions anciennes. Le droit de vote double attaché aux actions a été attribué aux actions nouvelles émises en échange des actions actuelles auxquelles était attaché un droit de vote double.

Le nouveau Code ISIN de Foncière Atland est désormais FRO013455482.

Acquisition de Marianne Développement

Fin octobre 2020, Foncière Atland a renforcé son pôle par l'acquisition de 60 % des titres de la société Marianne Développement, anciennement Les Maisons de Marianne, l'un des pionniers et leaders de l'habitat solidaire intergénérationnel en France au travers de son concept *Les Maisons de Marianne*. La société conçoit et réalise ses opérations en partenariat avec des promoteurs et des opérateurs sociaux, et compte, à ce jour 27 résidences intergénérationnelles en exploitation sur toute la France avec plus de 2 400 logements. L'animation des résidences est assurée par sa filiale Maisons de Marianne Services.

Foncière Atland entend accompagner la société qui a 10 résidences en développement représentant environ 1 000 logements.

Point activité 2020**Secteur SIIC – Investissement et revenus locatifs : contribution croissante de la construction pour compte propre****Revenus locatifs**

Au 31 décembre 2020, les revenus locatifs des actifs détenus en propre par la Foncière ont augmenté de 14 % par rapport à 2019 pour s'établir à 5,9 M€, cette progression provenant essentiellement de la contribution des loyers des actifs issus de la construction pour compte propre dont la prise à bail a eu lieu fin 2019 et courant 2020 (avec Engie et Total sur le site de Pierrefitte-Stains - 93). Hors variations de périmètre, les loyers restent stables et les conséquences financières liées à la crise sanitaire sont contenues.

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

Foncière Atland maîtrise près de 60 000 m² de projets tertiaires en développement qui viendront renforcer son patrimoine immobilier et ses revenus locatifs.

Arbitrages

Au cours de l'exercice 2020, la Foncière a procédé à deux arbitrages principaux :

- la cession de deux actifs de placement situés dans la région lilloise pour un prix de cession de 0,9 M€ et une plus-value consolidée proche de 0,2 M€ ;
- la cession de sa participation minoritaire dans la société Transbus, filiale de l'OPPCI Transimmo (véhicule détenu majoritairement par AGRE spécialisé dans les actifs d'infrastructure de transport de la personne et géré par la société Atland Voisin) pour un prix de cession de 15,4 M€ et une plus-value consolidée de près de 10 M€.

Asset management pour compte de tiers et gestion réglementée : résilience de l'activité**Gestion réglementée**

Avec un chiffre d'affaires de 34,6 M€ au 31 décembre 2020, soit une légère progression de 1 % par rapport à fin 2019, le pôle *Asset Management* affiche une performance très honorable en 2020, démontrant la résilience de cette activité dans un contexte de collecte fragilisé par le choc sanitaire de la Covid-19.

Au 31 décembre 2020, Atland Voisin et MyShareCompany (société codétenue par Atland Voisin et AXA DROUOT) gèrent 2,250 Mds € d'actifs immobiliers (valeur de marché hors droits - HD), en croissance de 35 % par rapport au 31 décembre 2019, au travers de quatre SCPI (1 812,6 M€ HD) et de deux OPPCI (435,3 M€ HD).

Si les honoraires d'Atland Voisin sont en baisse de 12 % pour s'établir à 24,4 M€ (*versus* 27,7 M€ au 31 décembre 2019) en raison du recul des honoraires de souscription (tassement de la collecte 2020), les honoraires de gestion plus récurrents progressent fortement (+ 50 % *versus* 2019).

En 2020, la collecte annuelle s'élève à 425,2 M€ (364,2 M€ pour Epargne Pierre, 56,5 M€ pour MyShareSCPI et 4,5 M€ pour

ImmoPlacement), soit une baisse de 27 % par rapport au niveau de collecte de 2019. Cette performance est néanmoins en ligne, avec un marché de la collecte SCPI qui a baissé en France en 2020 de -29 % à 6 Mds€, conséquence directe des mesures de confinement et du ralentissement des activités économiques.

Côté investissements, Atland Voisin a conservé un bon niveau d'investissement sur l'année avec, au 31 décembre 2020, 598,0 M€ d'acquisition pour l'ensemble des véhicules gérés, soit une progression de 22 % par rapport à 2019.

Atland Voisin a annoncé également des rendements 2020 significativement supérieurs à la moyenne attendue du marché des SCPI sans ponction sur les réserves : de 5,36 % pour Epargne Pierre (diversifiée), 5,50 % pour ImmoPlacement (bureaux), 4,40 % pour Foncière Rémusat (commerces) et 5,00 % pour MyShareSCPI (diversifiée). Ces rendements⁽¹⁾ restent parmi les plus élevés du marché.

Atland Voisin poursuit également la gestion de ses deux OPPCI avec ses deux partenaires institutionnels AGRE (OPPCI Transimmo) et PGGM (OPPCI Dumoulin).

Crowdfunding immobilier

Classée 4^e plateforme de financement participatif immobilier en termes de collecte pour l'année 2020, Fundimmo réalise un excellent exercice avec une collecte de 48,9 M€ (à comparer à 33,2 M€ en 2019, soit une hausse de 47 %) avec 72 projets financés sur l'année dans un marché français du crowdfunding immobilier en forte progression à 503 M€ collectés (+ 35 % par rapport à 2019). Depuis sa création, Fundimmo a collecté au total 113,0 M€ et financé 189 projets depuis sa création.

Le chiffre d'affaires a progressé de 37 % pour s'établir à 2,6 M€ fin 2020.

Promotion et construction : la promotion logement affectée par le contexte sanitaire

Au cours de l'année 2020, le pôle construction a réalisé un chiffre d'affaires consolidé de 146,5 M€ à comparer à 63,5 M€ au 31 décembre 2019. Cette performance s'explique par la contribution en année pleine de l'activité de promotion logement, étant rappelé que la société Atland Résidentiel a été acquise en novembre 2019 et n'avait donc contribué que pour 1,5 mois en 2019. En vision proforma (sur 12 mois), le chiffre d'affaires d'Atland Résidentiel enregistre un recul de 15,5 % par rapport à 2019.

L'activité de promotion résidentielle, dont le chiffre d'affaires est constaté à l'avancement, a été impactée à partir du deuxième trimestre 2020 par la période de confinement (arrêt partiel ou total des chantiers qui a ralenti l'avancement technique) et par le décalage des élections municipales qui a pénalisé l'obtention des autorisations administratives.

L'activité a néanmoins été très soutenue (notamment au cours du second semestre) avec 1 002 lots réservés⁽²⁾ (689 *en quote-part groupe*) contre 1 000 au 31 décembre 2019 (750 *en quote-part groupe*) et 650 lots ont été actés en VEFA (533 *en quote-part groupe*) contre 1 228 au 31 décembre 2019 (940 *en quote-part groupe*).

(1) Les performances passées ne présagent pas les performances futures.

(2) Réservations : elles correspondent à des promesses d'achats de lots immobiliers signées par des clients et contresignées par Atland Résidentiel ou ses filiales, mesurés en volume (unités) et en valeur HT. Elles sont le reflet de l'activité commerciale du groupe et leur intégration au chiffre d'affaires est conditionnée par le temps nécessaire de transformation d'une réservation en une signature d'acte notarié, fait générateur de la prise de résultat. Par ailleurs, dans les programmes de logements collectifs incluant des immeubles mixtes (appartement, locaux d'activité, commerce, bureaux), toutes les surfaces sont converties en équivalent logements. Dans les opérations hôtelières le nombre d'unités équivaut au nombre de chambres.

Atland Résidentiel dispose d'un *backlog* ⁽¹⁾ de plus de 258,2 M€ de chiffre d'affaires hors taxes et d'un pipeline de 2 899 lots au 31 décembre 2020. Les réservations de l'année 2020 ont surtout alimenté la croissance du *backlog* (+ 26 % en valeur par rapport au 31 décembre 2019).

Le pipeline ⁽²⁾ représente plus de 3 années de chiffre d'affaires avec 682 M€, stable par rapport à fin 2019.

Portefeuille géré par Foncière Atland

Le portefeuille géré par le Groupe est composé d'un patrimoine locatif propre et d'un portefeuille sous gestion constitué d'investisseurs tiers ou dans le cadre de la gestion réglementée de la société Atland Voisin (SCPI et OPCI).

Au 31 décembre 2020, la valeur de marché du patrimoine locatif propre de Foncière Atland s'élève à 134 M€ hors droits pour un rendement net proche de 8,4 % et environ 2,4 Mds€ hors droits pour l'ensemble du portefeuille sous gestion (y compris la gestion réglementée et les co-investissements).

Le taux d'occupation du patrimoine immobilier en propre de Foncière Atland reste élevé à 94,9 % et le groupe gère plus de 130 M€ de revenus locatifs en base annuelle pour 2020 sur l'ensemble du portefeuille sous gestion.

(1) *Carnet de commandes ou backlog* : il recouvre, pour les ventes en l'État Futur d'Achèvement (VEFA), (i) les lots réservés pour lesquels l'acte de vente notarié n'a pas encore été signé et (ii) les logements réservés non livrés pour lesquels l'acte de vente notarié a été signé, à hauteur de la partie non encore prise en chiffre d'affaires.

(2) *Pipeline* : il représente le chiffre d'affaires HT et le nombre de lots potentiels (I) sur les terrains pour lesquels tout engagement (promesse de vente, LOI, accord d'exclusivité...) a été signé sur validation d'un Comité d'engagement et (II) pour les opérations dont la commercialisation est en cours (terrain acquis et lots non encore réservés ni actés).

Note 2 Principes et méthodes comptables

2.1 Déclaration de conformité

Les états financiers consolidés du groupe Foncière Atland, arrêtés au 31 décembre 2020, ont été préparés conformément aux normes IFRS et aux interprétations de l'IFRS IC telles qu'adoptées dans l'Union européenne.

Les principes et méthodes comptables appliqués pour les comptes consolidés au 31 décembre 2020 sont identiques à ceux utilisés pour les comptes clos au 31 décembre 2019 à l'exception des normes, amendements et interprétations adoptées par l'Union européenne et d'application obligatoire en 2020.

Normes, amendements et interprétations adoptés par l'Union européenne et d'application obligatoire au 1^{er} janvier 2020

➤ Amendements à IFRS 3 - Nouvelle définition d'une activité (un *business*)

L'Union européenne a adopté le 21 avril 2020 un amendement à la norme IFRS 3 portant sur la définition d'une activité. Désormais, pour être qualifiée de *business*, un ensemble d'activités et de biens doit inclure, *a minima*, une entrée (*input*) et un processus substantiel qui contribuent significativement ensemble à créer une sortie (*output*).

En pratique cet amendement recentre la définition d'un *business* sur les biens et les services fournis à des clients, introduit un test de concentration optionnel (quasi-totalité de la juste valeur des actifs acquis concentrée ou non sur un actif unique) et précise l'appréciation du caractère substantiel d'un processus. Il supprime par ailleurs la présomption d'existence d'un *business* lorsque l'acquisition comporte un *goodwill*, ainsi que deux conditions qui permettaient préalablement de qualifier une acquisition de *business* (à savoir la capacité des participants du marché à remplacer un *input* ou un processus et la capacité de l'ensemble acquis à réduire les coûts de l'acquéreur).

➤ Amendements aux normes IAS 39, IFRS 7 et IFRS 9 - Réforme des taux d'intérêt de référence (IBOR) - Etape 1

Le 26 septembre 2019, l'IASB a publié un amendement aux normes IFRS 9 et IAS 39 relatif à la réforme des taux d'intérêt de référence qui sont utilisés comme base de valorisation de nombreux instruments financiers. Il s'inscrit dans le contexte de remplacement des taux de référence interbancaires offerts (« IBOE ») à l'échelle mondiale par de nouveaux indices de référence. En Europe, les principaux taux concernés sont l'EONIA et l'EURIBOR qui sont respectivement remplacés par l'ESTER et l'EURIBOR hybride.

Les principaux enjeux de la réforme concernent l'arrêt potentiel de la comptabilité de couverture, la modification ou dé-comptabilisation de certains contrats et l'application d'un gain ou d'une perte liée à la modification de certains contrats.

L'étape 1 de la réforme ne concerne que les incidences en termes de comptabilité de couverture avant l'entrée en vigueur des nouveaux taux de référence.

L'étape 2 de ma réforme, qui aborde spécifiquement les conséquences des modifications apportées aux contrats, a fait l'objet d'un exposé-sondage de l'IASB en avril 2020.

L'entrée en application de cette étape 2 est prévue au 1^{er} janvier 2021 avec une application possible. Les travaux du groupe sont en cours afin de mesurer les incidences de cette phase 2 de la réforme sur ses contrats d'instruments de couverture.

Par ailleurs, l'application de ces deux amendements n'a pas eu d'impact significatif sur les états financiers consolidés.

Autres normes, interprétations, amendements et décisions de l'IFRS Interpretations Committee (« IFRS IC »)

➤ IFRS 16 - Contrats de location.

En novembre 2019, l'IFRS IC a rendu une décision définitive concernant la détermination de la durée de location des contrats et notamment la détermination (i) de la période exécutoire et (ii) de la durée d'utilité des agencements indissociables du bien loué.

Selon l'IASB :

- la durée de location doit refléter une attente raisonnable de la période durant laquelle l'actif loué sera utilisé. Le caractère exécutoire du contrat doit donc être apprécié d'un point de vue économique et non d'un seul point de vue juridique,
- la durée d'utilité des agencements indissociables du bien loué doit être appréciée du point de vue économique et mise en cohérence avec la durée de location.

➤ Amendements à IAS1/IAS8 - Modification de la définition du terme « significatif » ;

➤ Modifications des références au Cadre conceptuel dans les normes IFRS.

L'application de ces textes n'a pas d'incidence sur les états financiers consolidés du groupe.

Normes, amendements et interprétations publiés par l'IASB mais non encore adoptés par l'Union européenne

➤ Amendement à la norme IFRS 16 - Concessions de loyers liées à la crise du Covid-19.

Ce texte n'est pas d'application obligatoire et est applicable aux exercices ouverts à compter du 1^{er} juin 2020 sans retraitement des comparatifs. Son application anticipée est possible sous réserve d'approbation par l'Union européenne.

Il prévoit la possibilité pour le preneur d'un contrat de location, à qui le bailleur aurait accordé des aménagements de loyers du fait de la crise du Covid-19, de ne pas apprécier si ces aménagements constituent ou non une modification du contrat de location et de les comptabiliser comme s'ils ne constituaient pas une modification.

Le groupe n'ayant pas bénéficié d'aménagement de loyer, il n'est pas concerné par cet amendement.

2.2 Modalités de consolidation

2.2.1 Méthodes de consolidation

Filiales

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

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

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

Entreprises associées et coentreprises

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

Les états financiers consolidés incluent la quote-part du groupe dans le montant total des profits et pertes comptabilisés par les entreprises associées, selon la méthode de la mise en équivalence, à partir de la date à laquelle l'influence notable est exercée jusqu'à la date à laquelle elle prend fin. Si la quote-part du groupe dans les pertes d'une entreprise associée est supérieure à sa participation dans celle-ci, la valeur comptable des titres mis en équivalence est ramenée à zéro et le groupe cesse de comptabiliser sa quote-part dans les pertes à venir, à moins que le groupe n'ait une obligation légale ou implicite de participer aux pertes ou d'effectuer des paiements au nom de l'entreprise associée.

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

Au 31 décembre 2020, à l'exclusion des entités abritant les opérations menées en co-investissement ou co-promotion, toutes les sociétés incluses dans le périmètre (voir la note 3 - « Périmètre de consolidation ») sont intégrées suivant la méthode de l'intégration globale.

2.2.2 Méthodes de conversion utilisées pour les entreprises étrangères

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

2.2.3 Dates de clôture

Les états financiers consolidés ont été réalisés à partir des comptes des sociétés du groupe arrêtés au 31 décembre 2020.

2.3 Méthodes et règles d'évaluation

2.3.1 Utilisation d'estimations et exercice du jugement

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

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

- › la reconnaissance du chiffre d'affaires et de la marge à l'avancement pour les opérations de promotion / construction ;
- › la juste valeur des immeubles de placement ainsi que les règles et méthodes comptables relatives aux immeubles de placement notamment les durées d'utilité et les dépréciations ;
- › l'évaluation de la valeur de marché des stocks ;
- › la juste valeur des instruments financiers ;
- › l'évaluation des provisions et des dépréciations ;
- › les estimations liées au *goodwill* et aux options de vente accordées aux actionnaires minoritaires.

En raison des incertitudes inhérentes à tout processus d'évaluation, le groupe révisé ses estimations sur la base d'informations régulièrement mises à jour. Il est possible que les résultats futurs

des opérations concernées diffèrent des estimations effectuées à la date de clôture des états financiers consolidés résumés.

Outre l'utilisation d'estimations, la Direction du groupe a fait usage de jugements pour définir le traitement comptable adéquat de certaines activités et transactions lorsque les normes et interprétations IFRS en vigueur ne traitent pas de manière précise des problématiques comptables concernées. En particulier, la Direction a exercé son jugement pour :

- › la reconnaissance des actifs d'impôts différés, en particulier sur déficits reportables ;
- › l'interprétation contractuelle des mesures d'accompagnement octroyées aux locataires (cf. note 2.1).

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

- › 2.3.8 Immeubles de placement ;
- › 2.3.11 Stocks et travaux en cours ;
- › 2.3.16 Dettes financières ;
- › 2.3.18 Provisions ;
- › 6.1 Goodwill ;
- › 2.3.21 Enregistrement des produits.

2.3.2 Homogénéité des méthodes

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

2.3.3 Opérations intra-groupe

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

2.3.4 Regroupement d'entreprises et goodwill

Pour déterminer si une transaction est un regroupement d'entreprise selon la norme IFRS 3 révisée, le groupe analyse si un ensemble d'activités et de biens est acquis en plus de l'immobilier et si cet ensemble inclut *a minima* une entrée et un processus substantiel qui contribuent significativement ensemble à créer une sortie

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

L'écart résiduel constaté entre la juste valeur de la contrepartie transférée (augmentée du montant comptabilisé de la participation ne donnant pas le contrôle) et le solde net des montants, à la date d'acquisition, des actifs identifiables et des passifs repris évalués à leur juste valeur, constitue le *goodwill*.

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

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

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

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

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

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

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

2.3.5 Immobilisations incorporelles

Une immobilisation incorporelle est un élément non monétaire sans substance physique, identifiable et contrôlé par le groupe du fait d'événements passés et porteurs d'avantages économiques futurs.

Un actif incorporel est identifiable s'il est séparable de l'entité acquise ou s'il résulte de droits légaux ou contractuels.

Les immobilisations incorporelles acquises sont évaluées au coût diminué du cumul des amortissements et des pertes de valeur. Elles sont composées pour l'essentiel de logiciels, de développements informatiques et de la relation clientèle qui peut être reconnue au moment d'un regroupement d'entreprises.

Les amortissements sont calculés suivant le mode linéaire en fonction de la durée d'utilité prévue de chaque immobilisation : trois ans pour les logiciels et développements informatiques et de trois à cinq ans pour la relation clientèle des activités de promotion immobilière.

2.3.6 Droits d'utilisation des actifs loués

Les droits d'utilisation des actifs loués correspondent au montant de la valeur initiale des obligations locatives au sens IFRS 16 (voir note 2.1) diminuée du montant des amortissements et dépréciations réalisés, et des opérations de cession-bail.

Dans le cadre de l'application de la norme IFRS 16 le groupe retraite les contrats de location portant sur des actifs de plus de 5 000 euros et d'une durée supérieure à un an.

La durée du bail retenue est la durée minimum de l'engagement ferme restant augmentée des options de renouvellement que le groupe exercera de façon raisonnablement certaine. Les loyers pris en compte sont fixes ou liés à un indice immobilier.

2.3.7 Immobilisations corporelles

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

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

Les durées d'utilité retenues sont les suivantes :

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

2.3.8 Immeubles de placement

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

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

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

Le coût d'entrée des immeubles comprend :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Juste valeur

Foncière Atland applique la norme IFRS 13, laquelle définit la juste valeur comme le prix qui serait reçu pour la vente d'un actif ou payé pour le transfert d'un passif lors d'une transaction normale entre des intervenants de marché à la date d'évaluation.

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

Les trois niveaux sont les suivants :

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

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

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

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

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

Dépréciation et tests d'impairment des immeubles de placement

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

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

2.3.9 Actifs non courants destinés à la vente

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

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

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

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

En cas d'existence d'une promesse de vente à la date de clôture des comptes, l'actif est comptabilisé à sa valeur de prix de cession.

2.3.10 Autres actifs financiers

Titres de participation des entités non consolidées et créances rattachées

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

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

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

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

Dépôts de garantie versés

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

2.3.11 Stocks et travaux-encours

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

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

Pour les opérations de promotion immobilière en cours de construction, les stocks sont évalués au coût de production de chaque programme selon la méthode de l'avancement technique des travaux décrite dans la note 2.3.21 « Enregistrement des produits » de la présente annexe.

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

2.3.12 Créances clients et autres débiteurs

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

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

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

2.3.13 Autres actifs financiers courants

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

2.3.14 Trésorerie, équivalents de trésorerie et instruments financiers

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

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

2.3.15 Dépréciations des actifs non financiers

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

2.3.16 Dettes financières

Les dettes financières sont ventilées entre :

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

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

Évaluation et comptabilisation des instruments dérivés

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

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

Instruments de couverture

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3.17 Dépôts de garantie des locataires à long terme

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

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

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

2.3.18 Provisions

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

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

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

2.3.19 Coût de l'endettement financier net

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

2.3.20 Impôts sur le résultat

Régime fiscal SIIC

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

Régime de droit commun et impôts différés

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

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

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

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

2.3.21 Enregistrement des produits

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

Le chiffre d'affaires consolidé est constitué :

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

Produits relatifs aux ventes d'opérations de construction logements et tertiaires :

Pour ses opérations de promotion immobilière le groupe reconnaît son chiffre d'affaires ainsi que les résultats des programmes immobiliers selon la méthode de l'avancement.

Cet avancement est constitué tant d'un critère d'avancement technique de l'opération que d'un avancement commercial caractérisé par la signature avec des clients des actes transférant le contrôle de l'actif au fur et à mesure de sa construction.

Taux d'avancement = Avancement commercial * avancement technique =

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

Le résultat à l'avancement est déterminé à la partir de la marge à terminaison prévisionnelle du programme immobilier pondérée par l'avancement technique ainsi que par l'avancement commercial.

Dans le cas où une perte est identifiée sur un contrat déficitaire, elle est provisionnée dès l'exercice d'identification pour la partie du contrat restant à exécuter à la clôture.

Produits relatifs aux activités de prestations de services :

Le chiffre d'affaires est comptabilisé lors de la réalisation de la prestation. Cette source de chiffre d'affaires a fortement augmenté

du fait du développement de la gestion réglementée réalisée par les sociétés Voisin et Fundimmo.

Cette activité génère cinq sources de revenus :

- › des honoraires de souscription correspondant aux honoraires perçus par la société de gestion lors de la souscription aux augmentations de capital : ces honoraires sont présentés nets de toute rétrocession ;
- › des honoraires de gestion des SCPI correspondant à un % des revenus locatifs gérés des SCPI ;
- › des honoraires de gestion des OPPCI correspondant à un % de l'actif net tel que défini dans le prospectus des OPPCI ;
- › des honoraires *d'asset et property management* issus de la gestion des actifs détenus minoritairement par le groupe dans le cadre de club-deals et d'opération de co-investissements ;
- › des commissions promoteurs issues du placement des fonds collectés dans les opérations immobilières sélectionnées.

Produits relatifs aux cessions d'actifs non courants :

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

- › Des résultats de cessions d'immeubles de placement qui correspondent aux prix de cession nets des frais engagés à l'occasion de la vente de ces mêmes immeubles, minorés de leur valeur nette comptable ainsi que des indemnités de remboursement anticipé prévues dans les contrats de prêts souscrits à l'origine pour le financement de ces actifs non courants.
- › Des résultats de cession de titres de participation qui correspondent aux prix de cession nets des frais engagés à l'occasion de la vente de ces mêmes titres, minorés de leur valeur nette comptable.

Produits relatifs aux revenus locatifs :

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

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

2.3.22 Indicateurs alternatifs de performance

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

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

2.3.23 Opérations de location

Les loyers sont enregistrés en compte de résultat lors du quittancement. Toutefois en application de la norme IFRS 16 les avantages accordés aux locataires (notamment franchise de loyers) sont linéarisés sur la durée ferme probable du bail.

2.3.24 Avantages postérieurs à l'emploi

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

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

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

- › âge de départ à la retraite de 62 ans ;
- › revalorisation des salaires de 1 % ;
- › taux d'actualisation brute de 0,34 % ;
- › turn-over : moyen ;
- › table de survie INSEE 2020.

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

2.3.25 Résultat par action

L'information présentée est calculée selon les principes suivants :

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

2.3.26 Actions gratuites

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

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

2.3.27 Actions propres

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

2.3.28 Comptabilisation des charges refacturées aux locataires

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

2.3.29 Gestion des risques

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

Risque de crédit

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

Créances clients et autres débiteurs

L'exposition du groupe au risque de crédit est réduite en raison :

- › de la diversification récente des sources de revenus et de la qualité de ses locataires dans le cadre de son activité « investissement ».

Au 31 décembre 2020, l'encours clients net des provisions pour dépréciation se monte à 83 300 K€ et concerne les créances sur revenus locatifs (hors provisions pour charges à refacturer d'un montant de 975 K€ pour lesquelles les appels de fonds s'effectuent à intervalle variable selon la nature de charges concernées tout au long de l'exercice), les créances liées à l'activité de promotion relative à Atland Résidentiel principalement et les créances liées à l'activité de gestion d'actifs principalement assurée par la société Atland Voisin.

L'ensemble se décompose de la façon suivante :

- › créances non échues : 83 300 K€ :
 - dont quittancement du premier trimestre 2021 : 3 567 K€ (activité investissement) de loyers non échus,
 - dont prix de cession de travaux en cours : 78 806 K€ principalement pour la partie promotion immobilière logement (à savoir part des obligations de performance déjà réalisées par le groupe et pour lesquelles le droit définitif à percevoir de la trésorerie est subordonné à un échéancier contractuel des paiements dans le cadre de ventes en état de futur achèvement),
 - dont activité de gestion d'actifs réglementée : 1 902 K€ (essentiellement des honoraires de gestion non échus) ;
- › créances échues de plus de 3 mois : 415 K€ dépréciées à 100 % au 31 décembre 2020 (montant identique au 31 décembre 2019).

Les créances échues et non réglées s'expliquent principalement de la façon suivante :

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

Dépendance par rapport aux tiers :

Sur la partie promotion / construction :

Les ventes d'actifs en cours de construction dans le cadre de VEFA (Vente en État de Futur Achèvement) étant signées devant notaire après obtention par le client du financement nécessaire à l'acquisition auprès d'un établissement de crédit qui sécurise le paiement du prix, le risque d'impayé est quasi nul pour l'activité de développement et de rénovation. La construction des biens est également conditionnée à un taux de précommercialisation compris entre 40 % (« logement ») et 100 % (« Parcs d'activité »), ce qui limite fortement le risque d'inventu à la livraison du bien.

De même les VEFA en logement sont réalisées soit avec des investisseurs, soit avec des opérateurs sociaux ou des particuliers, ce qui diversifie la nature des clients.

Concernant le pôle *asset management* :

S'agissant des commissions de gestion et de souscription perçues par la société Voisin, celles-ci ne font pas l'objet de risque d'impayés :

- les honoraires de souscription sont directement prélevés sur la collecte ;
- les honoraires de gestion sont payés par les SCPI.

En outre, près de 90 % de la collecte est réalisée auprès de Conseillers en Gestion de Patrimoine (CGP) dont les 10 plus importants représentent 51 % de la collecte totale. En outre, les SCPI gérées par Atland Voisin font peu appel à des investisseurs professionnels pour le moment et comptent plus de 29 200 associés à leur capital.

Sur la partie Investissement/Revenus locatifs de la SIIC :

S'agissant du degré de dépendance des revenus locatifs de Foncière Atland à l'égard des tiers, il est à noter que le groupe Speedy est le premier locataire de Foncière Atland en 2020 (avec 25 % des revenus locatifs) suivi par Engie (17 % des revenus locatifs), des groupes Freinage Poids Lourds Services (15 % des revenus locatifs) et Siemens (7 % des revenus locatifs).

Placements

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

Risque de prix

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

Analyse des emprunts par maturité :

Échéancier (en Keuros)	De 1 à 3 mois	De 3 à 12 mois	De 1 à 2 ans	De 3 à 5 ans	Plus de 5 ans	Total
Emprunt obligataire non convertible		9 967				9 967
Emprunts auprès des établissements de crédit	552	9 657	14 528	88 850	34 484	148 071
Emprunts - Crédit-bail	39	119	163	516	1 252	2 089
Obligations locatives (IFRS 16)	335	971	1 267	2 348	382	5 303
Crédits promoteur	1 023	10 854	5 980	5 915	2 204	25 976
TOTAL	1 949	31 568	21 938	97 629	38 322	191 406

Risque sur les entités structurées

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

Risque de marché

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

Risque de change

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

Risques juridiques, réglementaires et fiscaux

En vue de prendre en compte les changements liés à l'adoption des textes législatifs ou réglementaires nouveaux, susceptibles d'avoir une incidence sensible sur la situation du groupe et le développement de son activité, la Direction juridique et financière contribuent, en liaison avec le réseau de conseils externes, à la collecte et au traitement des informations appropriées relatives à la législation. Le groupe est notamment concerné par

- les revenus liés aux opérations de construction et rénovation (79 %) : ces revenus présentent un risque limité car ils sont tirés soit de la vente aux entreprises, (tertiaire), aux particuliers (appartements en VEFA ou découpe), investisseurs particuliers ou professionnels ou opérateurs sociaux ;
- les revenus liés à l'activité d'*asset* et *property management* et ceux liés à l'activité de gestion d'actifs réglementés (18 %) avec un mix entre honoraires d'*asset management*, honoraires de *property management*, honoraires de souscription et de montage et honoraires de gestion réglementée ;
- Les revenus locatifs issus de l'activité d'investissement (3 %).

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

- la plupart des baux sont signés sur de longues durées (6 à 12 ans) : au 31 décembre 2020, 64 % des loyers sont adossés à des baux d'une durée ferme résiduelle supérieure à 4 ans ;
- la durée ferme moyenne des baux relatifs au patrimoine direct de foncière est supérieure à 6 ans à fin décembre 2020 ;
- le groupe est faiblement exposé aux variations à la baisse des indexations suivant les indices ICC - ILC et ILAT.

Risque de liquidité

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

Il n'existe pas de ligne de crédit à l'exception des financements adossés à la construction d'actif à court et long termes.

des mesures fiscales propres à l'immobilier comme le régime fiscal des SIIC ou l'avantage Pinel pour l'immobilier neuf de logements.

Risques liés à l'évolution des actifs immobiliers

L'évaluation du portefeuille d'actifs immobiliers de l'activité « investissement » est liée à de nombreux facteurs externes (conjuncture économique, marché de l'immobilier, taux d'intérêt, etc.) et internes (taux de rendement et performances des actifs) susceptibles de varier. Dans ce cadre, le groupe fait évaluer son patrimoine deux fois par an par un expert indépendant.

Risque de taux d'intérêt sur la dette long terme

La stratégie d'acquisition du groupe, dans le cadre de son activité investissement notamment, s'appuie sur un endettement maîtrisé par la conclusion de contrats d'emprunts d'une durée moyenne comprise entre 7 et 15 ans. Lorsque l'emprunt contracté est à taux variable, le groupe Foncière Atland souscrit, sur une durée de 5 à 6 ans afin de couvrir par anticipation ce risque (horizon moyen d'investissement avant arbitrage) :

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

Au 31 décembre 2020, la position de taux est couverte à plus de 76 % contre un peu plus de 67 % au 31 décembre 2019 :

Montant (en Keuros)	31/12/2020			31/12/2019		
	Taux fixe	Taux variable	Total	Taux fixe	Taux variable	Total
Emprunts et dettes financières	17 822	132 338	150 160	11	129 502	129 513
Obligations locatives (IFRS 16)	5 302	0	5 302	5 251	0	5 251
Obligations non convertibles	9 967	0	9 967	9 875	0	9 875
PASSIF FINANCIER NET APRÈS GESTION	33 091	132 338	165 429	15 137	129 502	144 639
<i>En proportion hors emp. Obligataire</i>	<i>11,87 %</i>	<i>88,13 %</i>	<i>100 %</i>	<i>0,01 %</i>	<i>99,99 %</i>	<i>100 %</i>
<i>En proportion y/c emp. Obligataire</i>	<i>20,00 %</i>	<i>80,00 %</i>	<i>100 %</i>	<i>10,47 %</i>	<i>89,53 %</i>	<i>100 %</i>
PASSIF FINANCIER NET AVANT GESTION	33 091	132 338	165 429	15 137	129 502	144 639
Couverture						
<i>Juste valeur positive</i>		64	64		228	228
<i>Juste valeur négative</i>		196	196		237	237
Total couverture		132	132		9	9
PASSIF FINANCIER NET APRÈS GESTION	33 091	132 470	165 561	15 137	128 511	144 648

Échéancier (en Keuros)	31/12/2020			31/12/2019		
	Taux fixe	Taux variable	Total	Taux fixe	Taux variable	Total
Capital restant dû couvert (y/c emprunt obligataire et obligations locatives)	33 091	94 114	127 205	15 125	87 365	102 490
Capital restant dû couvert (y/ compris emprunt obligataire mais hors obligations locatives)	27 789	94 114	121 903	9 886	87 635	97 251
Capital restant dû couvert (hors emprunt obligataire et obligations locatives)	17 822	94 114	111 936	11	87 365	87 376
% des dettes couvertes totales	100,00 %	71,12 %	76,89 %	100,00 %	67,46 %	70,86 %
% des dettes couvertes (hors obligations locatives)	100,00 %	71,12 %	74,54 %	100,00 %	67,46 %	69,77 %
% des dettes couvertes (hors emprunt obligataire et obligations locatives)	100,00 %	71,12 %	76,13 %	100,00 %	67,46 %	67,47 %

2.3.30 Gestion du capital

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

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

Durant l'exercice 2020, le groupe n'a pas modifié sa politique en matière de gestion de capital.

Note 3 Périmètre de consolidation

↑ Entrées de périmètre

Acquisition :

- › Les Maisons de Marianne et ses filiales.

Entrée au capital (création) :

- › SCCV Atland Groslay Général Leclerc ;
- › SCCV Atland Saint Mandé Bérulle ;
- › SCCV Atland La Queue En Brie Général Leclerc ;
- › SCCV Atland Noisy Le Grand Bas Heurts ;
- › SCCV Atland 37 Jules César ;
- › SNC Atland Le Blanc Mesnil ;
- › SCCV Atland Vernouillet Triel ;
- › SCCV Eaubonne Voltaire ;
- › SCCV Gagny Joannes ;
- › SCCV Atland Villiers Le Bel Jules Ferry ;
- › SCCV Atland Arpajon Belles Vues ;
- › SCCV Atland Drancy Lalouette ;
- › SCCV Atland Longjumeau Bizet ;
- › SCCV Atland Le Plessis-Robinson Descartes ;
- › SCCV Crespières Château ;
- › SCCV Saint Rémy De Paris ;
- › SCCV Atland Deuil La Barre ;
- › SCCV Jouars Pontchartrain La Bonde.

↓ Note Sorties de périmètre

Cession :

- › Transbus et ses filiales.

Déconsolidation :

- › 4 sociétés de droit belge Optiland

Dissolution :

- › SCI Saint-Maurice Rive Gauche ;
- › SNC Atland Barthelemy ;
- › SNC Atland Rue Du Renard ;
- › SCI Atland Le Vésinet ;
- › SNC Foncière Atland Valorisation ;
- › SCI Parc 1^{er} Altais ;
- › SCCV Atland Aubervilliers Cadence ;
- › SCCV Paris Courat ;
- › SCCV Courcouronnes Jean Zay I ;
- › SCCV Courcouronnes Jean Zay II ;
- › SARL Gimco ;
- › SCI Poissy St Louis Rive Gauche ;
- › SCI Tassin Charles De Gaulle ;
- › SCI Villeneuves St Georges Rive Gauche ;
- › SCI Atland Lanester Arcibia ;
- › SNC Atland Conflans Ste Honorine Clément ;
- › SCCV Courcouronnes Versailles.

= Variation du pourcentage de détention

Diminution du pourcentage d'intérêt sans modification des méthodes de consolidation :

- › SCCV Atland Sartrouville Garennes de 100 % à 50,07 % ;
- › SCCV Atland Saint Witz Les Joncs de 100 % à 60 % ;
- › SCCV Atland Bezons Jean Jaurès de 100 % à 65 %.

Augmentation du pourcentage d'intérêt sans modification des méthodes de consolidation :

- › SAS Fundimmo de 58,82 % à 61,93 %.

Note 4 Comparabilité des comptes

4.1 Changements de méthodes comptables

Non applicable.

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

Détail des acquisitions de sociétés dans le tableau des flux de trésorerie consolidés

<i>En Keuros</i>	Acquisitions 2020	Acquisitions 2019
Prix d'achat décaissé	7 560	43 883
Trésorerie acquise	- 937	- 19 275
ACQUISITIONS DE SOCIÉTÉS INTÉGRÉES, TRÉSORERIE ACQUISE DÉDUITE	6 623	24 607

Les acquisitions de l'année 2020 correspondaient uniquement à la prise de participation dans la société Marianne Développement.

Les acquisitions 2019 correspondent aux prises de participation de 100 % des titres d'Atland Résidentiel (et ses filiales) et de 60 % des titres de Fundimmo (et ses filiales).

Détail des cessions de sociétés dans le tableau des flux de trésorerie consolidés

<i>En Keuros</i>	Cessions 2020	Cessions 2019
Prix de cession encaissé	15 020	0
Trésorerie filiales vendues	0	0
CESSIONS DE SOCIÉTÉS INTÉGRÉES, APRÈS DÉDUCTION DE LA TRÉSORERIE CÉDÉE	15 020	0

Il s'agit de la cession de la participation de 30 % dans la société Transbus (et ses filiales), entités précédemment consolidées suivant la méthode de la mise en équivalence.

4.3 Informations pro-forma

Respectivement en date du 3 juillet 2019 et du 15 novembre 2019, Foncière Atland a pris une participation de 60 % au sein du capital de Fundimmo, une des premières plateformes françaises de crowdfunding exclusivement dédiée à l'investissement immobilier, et a acquis 100 % des titres d'Atland Résidentiel, acteur de la promotion immobilière logement.

Compte tenu de leur caractère significatif et pour des besoins de comparabilité entre 2019 et 2020, l'impact de ces deux opérations sur les principaux agrégats au 31 décembre 2019 (*pro forma* 12 mois) est reprécisé ci-après :

a) Compte de résultat 2019

Principaux agrégats du compte de résultat (en K€)	31 décembre 2019	Ajustements pro-forma		31 décembre 2019 Pro-forma	31 décembre 2020
		Atland Résidentiel et ses filiales	Fundimmo et ses filiales		
Chiffre d'affaires	103 046	110 753	669	214 468	187 054
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT	27 019	- 7	- 271	26 741	16 615
RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ	23 615	- 1 786	- 494	21 335	20 683
Dont QP groupe	22 693	- 2 760	- 360	19 573	19 677

b) EBITDA Récurrent retraité 2019 et 2020 (tel que définis au paragraphe 2.3.22)

(en K euros)	Au 31/12/2019	Ajustements pro-forma		Au 31/12/2019 pro-forma
		Atland Résidentiel et ses filiales	Fundimmo et ses filiales	
Résultat opérationnel courant	20 017	6 983	- 259	26 741
Amortissements et dépréciations des immobilisations	2 972	2 167	183	5 322
Paievements en actions	305	0	0	305
Dividendes reçus des entreprises comptabilisées par équivalence et ayant une nature opérationnelle (retraités du coût de l'endettement financier net, des amortissements et dépréciations des immobilisations ainsi que de l'impôt)	2 695	670	0	3 365
Contribution des club deals et opérations en co-investissement	175	0	0	175
Contribution sur la valeur ajoutée	546	130	3	679
Éléments non récurrents	605	386	0	991
EBITDA RETRAITE	27 315	10 337	- 74	37 577

Pour 2020, se référer au paragraphe 7.2.

Note 5 Informations sectorielles et données chiffrées

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

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

1. le pôle Investissement est dédié à l'activité de conservation en patrimoine d'actifs immobiliers acquis ou construits en vue d'être conservés dont l'objectif est de générer des revenus locatifs ainsi que des plus ou moins-values de cession lors de la vente des immeubles ;
2. le pôle Promotion/construction est rattaché aux activités de promotion logements et habitat solidaire intergénérationnel, de la Vente en État de Futur Achèvement de bâtiments d'activités et bureaux et clés en main et de la vente à la découpe de logements et de bureaux dans le cadre de l'activité rénovation. Ce second pôle regroupe principalement Atland Résidentiel, Marianne Développement et leurs filiales ;
3. le pôle *asset management* est dédié à l'activité de gestion d'actifs pour compte de tiers, de la gestion réglementée (SCPI ou OPPCI) ainsi que de l'activité de crowdfunding immobilier. Ce troisième pôle regroupe principalement les sociétés Atland Voisin, Foncière Atland REIM et Fundimmo.

Décomposition par pôle des actifs et passifs

01/01/2020 - 31/12/2020 (en K euros)	Investissement	Asset management
Actifs sectoriels	189 020	45 108
Impôts différés actifs	8	208
Créances d'impôts	0	0
TOTAL ACTIF	189 028	45 316
Passifs sectoriels	92 714	68 576
Capitaux propres consolidés	0	0
Impôts différés passifs	0	0
Dettes d'impôts	5	69
TOTAL PASSIF	92 719	68 645
Besoin en Fonds de Roulement	- 4 285	14 777

01/01/2020 - 31/12/2020 (en K euros)	Promotion / construction	Non Sectorisé *	Total au 31/12/2020 Retraité *
Actifs sectoriels	234 105	6 715	474 948
Impôts différés actifs	1 932	218	2 366
Créances d'impôts	248	0	248
TOTAL ACTIF	236 286	6 933	477 562
Passifs sectoriels	185 555	3	346 848
Capitaux propres consolidés	0	129 529	129 529
Impôts différés passifs	606	0	606
Dettes d'impôts	505	0	579
TOTAL PASSIF	186 666	129 532	477 562
Besoin en Fonds de Roulement	51 570	0	- 41 078

01/01/2019 - 31/12/2019 (en K euros)	Investissement	Asset management
Actifs sectoriels	177 348	45 372
Impôts différés actifs	0	126
Créances d'impôts	3	0
TOTAL ACTIF	177 351	45 498
Passifs sectoriels	93 100	63 386
Capitaux propres consolidés	0	0
Impôts différés passifs	0	0
Dettes d'impôts	499	1 238
TOTAL PASSIF	93 599	64 624
Besoin en Fonds de Roulement	2 679	6 490

01/01/2019 - 31/12/2019 (en K euros)	Promotion / construction	Non sectorisé*	Total au 31/12/2019 Retraité*
Actifs sectoriels	216 938	3 177	442 835
Impôts différés actifs	1 068	95	1 289
Créances d'impôts	155	0	158
TOTAL ACTIF	218 161	3 272	444 282
Passifs sectoriels	165 296	82	321 864
Capitaux propres consolidés	0	118 439	118 439
Impôts différés passifs	631	0	631
Dettes d'impôts	1 611	0	3 348
TOTAL PASSIF	167 538	118 521	444 282
Besoin en Fonds de Roulement	- 75 496	0	- 66 327

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

Résultats par pôles

01/01/2020 - 31/12/2020 (en K euros)	Investissement	Asset management	Promotion / construction	Total au 31/12/2020
Chiffre d'affaires réalisé avec des tiers	5 935	34 602	146 518	187 054
Chiffre d'affaires réalisé avec d'autres pôles	0	0	0	0
Chiffre d'affaires	5 935	34 602	146 518	187 054
Dotations nettes aux amortissements et dépréciations	- 2 676	- 891	- 2 135	- 5 702
Produits et charges opérationnels avec contrepartie de trésorerie	- 1 681	- 18 232	- 143 873	- 163 787
Produits et charges opérationnels sans contrepartie de trésorerie	- 344	- 429	- 177	- 950
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	1 234	15 049	332	16 615
Résultat des cessions	11 784	0	0	11 784
Produits et charges financiers avec contrepartie de trésorerie	- 1 366	- 1 069	- 1 981	- 4 415
Autres produits et charges financiers sans contrepartie de trésorerie	- 383	- 357	- 402	- 1 142
Résultat financier	- 1 748	- 1 426	- 2 383	- 5 557
RÉSULTAT DES ACTIVITÉS COURANTES	11 269	13 623	- 2 051	22 842
Impôt sur les bénéfices	35	- 4 531	1 271	- 3 226
Quote-part dans les résultats des entreprises associées	188	- 33	912	1 067
RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ	11 492	9 059	131	20 683
<i>Dont Résultat net - part des actionnaires de la société mère</i>	<i>11 492</i>	<i>9 242</i>	<i>- 1 056</i>	<i>19 678</i>
<i>Dont Résultat net - part des participations ne donnant pas le contrôle</i>	<i>0</i>	<i>- 183</i>	<i>1 188</i>	<i>1 005</i>

COMPTES CONSOLIDÉS ET COMPTES SOCIAUX

États financiers consolidés annuels 31 décembre 2020

01/01/2019 - 31/12/2019 (en K euros)	Investissement	Asset management	Promotion / construction	Total au 31/12/2019
Chiffre d'affaires réalisé avec des tiers	5 184	34 410	63 452	103 046
Chiffre d'affaires réalisé avec d'autres pôles	0	0	0	0
Chiffre d'affaires	5 184	34 410	63 452	103 046
Dotations nettes aux amortissements et dépréciations	- 2 273	- 777	- 735	- 3 785
Produits et charges opérationnels avec contrepartie de trésorerie	- 1 780	- 13 951	- 56 138	- 71 869
Produits et charges opérationnels sans contrepartie de trésorerie	- 302	- 56	- 15	- 373
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	829	19 626	6 564	27 019
Résultat des cessions	2 484	0	0	2 484
Produits et charges financiers avec contrepartie de trésorerie	- 1 252	1 058	- 870	- 1 064
Autres produits et charges financiers sans contrepartie de trésorerie	- 396	- 70	- 350	- 816
Résultat financier	- 1 648	988	- 1 220	- 1 880
RÉSULTAT DES ACTIVITÉS COURANTES	1 665	20 614	5 344	27 623
Impôt sur les bénéfices	- 132	- 6 079	435	- 5 776
Quote-part dans les résultats des entreprises associées	1 457	- 137	447	1 767
RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ	2 990	14 399	6 226	23 615
<i>Dont Résultat net - part des actionnaires de la société mère</i>	<i>2 990</i>	<i>14 412</i>	<i>5 291</i>	<i>22 693</i>
<i>Dont Résultat net - part des participations ne donnant pas le contrôle</i>	<i>0</i>	<i>- 13</i>	<i>935</i>	<i>922</i>

Note 6 Précisions sur certains postes du bilan consolidé**6.1 Goodwill**

Décomposition (en K euros)	Valeurs brutes 31/12/2020	Perte de valeur	Valeurs nettes 31/12/2020	Valeurs nettes 31/12/2019
Activité de services : gestion d'actifs réglementés	14 702	0	14 702	15 051
Activité de promotion, construction et rénovation	35 512	0	35 512	20 004
TOTAL GOODWILL	50 214	0	50 214	35 055

Variations (en K euros) 01/01/2019-31/12/2019	Valeurs brutes	Perte de valeur	Valeurs nettes
31/12/2018	4 279	0	4 279
Variation de périmètre	30 776	0	30 776
31/12/2019	35 055	0	35 055

Variations (en K euros) 01/01/2020-31/12/2020	Valeurs brutes	Perte de valeur	Valeurs nettes
31/12/2019	35 055	0	35 055
Variation de périmètre	15 159	0	15 159
31/12/2020	50 214	0	50 214

Ces *goodwill*s correspondent à l'expérience et au savoir-faire des sociétés Atland Voisin, Fundimmo, Atland Résidentiel et Marianne Développement (acquises respectivement les 24 septembre 2015, 3 juillet 2019, 15 novembre 2019 et 22 octobre 2020).

Marianne Développement

Le *goodwill* de la société Marianne Développement a été comptabilisé pour un montant de 15,5 millions d'euros selon la méthode suivante :

› un prix d'acquisition « historique » lié aux 60 % de titres acquis ainsi que le complément de prix associé pour un montant total de 9 508 milliers d'euros au 21 octobre 2020 ;

› un complément de prix relatif à l'exercice de la promesse pour l'acquisition des 40 % restant à horizon 2025 et calculé sur la base du *business plan* de la société pour 9 800 milliers d'euros, somme inscrite au passif en « dette financière diverse » ;

› des capitaux propres de référence de 3 800 K€ dont la réconciliation avec la situation nette comptable des Maisons de Marianne s'analyse ainsi (affectation des actifs et passifs) :

Situation nette comptable	393
Relations et contrats clients	2 746
Marque	1 084
Impôts différés passifs nets sur les réévaluations d'actifs	- 996
Impôts différés actifs nets sur déficits reportables	730
Autres retraitements nets des effets de la fiscalité différée	- 157
Situation nette retenue	3 800

Les relations et contrats clients au 31 décembre 2020 ont été évalués sur la base d'un plan d'affaires à horizon 2027 (marges et honoraires attendus sur les contrats et promesses de vente signés). Cette évaluation est la résultante des estimations et informations fournies par la Direction de Marianne Développement et des jugements apportés par la Direction de Foncière Atland.

Sur ces bases, les relations et contrats clients identifiés s'élèvent à 2 746 milliers d'euros et font l'objet d'un amortissement linéaire

sur une durée de 3 ans, soit une dotation annuelle de 915 milliers d'euros (153 milliers d'euros sur 2 mois).

La marque « Les Maisons de Marianne » a également été inscrite en actif incorporel sur la base d'un rapport émis par un expert indépendant. La survaleur ainsi identifiée s'élève à 1 084 K€ avant impôt. Ayant une durée de vie indéfinie, elle n'est pas amortie mais fait l'objet d'un test de dépréciation à chaque arrêté.

Le détail du *goodwill* est donc le suivant (en milliers d'euros) :

Prix d'exercice de la promesse	9 800
Prix d'acquisition historique	7 560
Complément de prix - Clause de earn out	1 948
Situation nette de référence	3 800
Goodwill	15 508

Test de valeur au 31/12/2020

Compte tenu de ses activités, le groupe a identifié trois Unités Génératrices de Trésorerie (UGT) :

- › la première promotion - construction comprenant Atland Résidentiel et ses filiales ainsi que la société Marianne Développement ;
- › la seconde *asset management* comprenant Atland Voisin, Fareim et Fundimmo ;
- › la troisième est l'activité d'investissement avec Foncière Atland et ses filiales SIIC.

Les *goodwills* font l'objet d'un *impairment* test (annuel et semestriel en cas d'indice de perte de valeur) dans le cadre des deux UGT identifiés.

Compte tenu de la prise de participation récente de Marianne Développement, le prix d'acquisition versé à l'occasion de cette entrée a été considéré comme représentatif de la valeur de marché des actifs correspondants à fin 2020.

Les sociétés Atland Voisin, Fareim et Fundimmo ont par ailleurs fait l'objet de valorisations par des experts externes.

Les hypothèses retenues sont les suivantes :

1. UGT « Promotion - Construction »

L'UGT « Promotion -Construction » est composée des sociétés Atland Résidentiel et Marianne Développement (et de leurs filiales). Compte tenu de l'acquisition récente de Marianne Développement (octobre 2020), le *goodwill* propre à cette société n'a pas fait l'objet d'un test spécifique, le prix d'acquisition reflétant la valeur de marché.

La société a procédé à un test du *goodwill* en conservant la méthode de valorisation utilisée lors de l'acquisition d'Atland Résidentiel (méthode « extinctive ») dont les principales caractéristiques sont les suivantes :

- › marges nettes sur la base des bilans des opérations de promotion en cours ou sous promesse ;
- › taux d'actualisation : 15 % ;
- › taux d'impôt : dégressif pour atteindre 25 % en 2022.

La société a utilisé la méthode de valorisation par les multiples pour corroborer les résultats obtenus.

Les tests ont consisté à faire varier le taux d'actualisation à la hausse de 5 points (de 10 % à 15 %).

Compte tenu de l'écart entre les valeurs issues de cette méthode et la valeur à tester, aucune perte de valeur potentielle n'apparaît pour Atland Résidentiel et donc pour l'UGT « Promotion - Construction » avec ces hypothèses dégradées.

2. UGT Services dont gestion d'actifs réglementée

Cette UGT est composée des sociétés Foncière Atland REIM, Atland Voisin et Fundimmo qui font l'objet chacune d'une valorisation annuelle par un expert indépendant selon la méthode des *discounted cash-flow* (DCF) dont les principales caractéristiques sont les suivantes :

- › taux d'actualisation : compris entre 7 % et 10 % ;
- › taux d'impôt : dégressif pour atteindre 25 % en 2022.

Les tests ont consisté en l'application cumulative d'hypothèses dégradées :

- › d'une collecte nette annuelle divisée par 4 ;
- › d'un taux de marge d'EBITDA significativement revu à la baisse.

Compte tenu de l'écart entre la valeur issue du DCF et la valeur à tester, aucune perte de valeur n'apparaît pour les trois sociétés concernées et donc pour l'UGT Services au regard de ces hypothèses dégradées.

3. UGT Investissement

Cette UGT est composée de la société Foncière Atland avec ses filiales SCI.

Elle ne comprend pas de Goodwill.

Le test de valeur est réalisé à chaque exercice (2 fois par an) sur la base d'évaluations d'experts indépendants.

6.2 Immobilisations incorporelles et droits d'utilisation des actifs loués

Décomposition (en K euros)	Valeurs brutes 31/12/2020	Amortissements 31/12/2020	Valeurs nettes 31/12/2020	Valeurs nettes 31/12/2019
Concessions, brevets, licences	1 482	- 1 142	340	384
Marque	1 084	0	1 084	0
Relations clientèles	11 416	- 2 037	9 379	8 453
Autres immobilisations incorporelles	17	0	17	16
SOUS-TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	13 999	- 3 179	10 820	8 853
Droits d'utilisation des actifs loués	5 838	- 616	5 222	5 246
TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET DROITS D'UTILISATION DES ACTIFS LOUÉS	19 837	- 3 795	16 042	14 099

Variations (en K euros) 01/01/2019-31/12/2019	Valeurs brutes	Amortissements	Valeurs nettes
31/12/2018	893	- 552	341
Variation liée à l'application d'IFRS 16 : Obligations locatives	2 459	- 166	2 293
Mouvements de périmètre	12 055	0	12 055
Augmentations	428	- 1 018	- 590
Diminutions	- 31	31	0
31/12/2019	15 805	- 1 706	14 099

Variations (en K euros) 01/01/2020-31/12/2020	Valeurs brutes	Amortissements	Valeurs nettes
31/12/2019	15 805	- 1 706	14 099
Variation liée à l'application d'IFRS 16 : Obligations locatives	- 626	1 260	634
Mouvements de périmètre	4 497	0	4 497
Augmentations	161	- 3 349	- 3 187
Diminutions	0	0	0
31/12/2020	19 837	- 3 795	16 042

6.3 Immeubles de placement

Décomposition (en Keuros)	Valeurs brutes 31/12/2020	Amortissements et dépréciations 31/12/2020	Valeurs nettes 31/12/2020	Valeurs brutes 31/12/2019	Amortissements et dépréciations 31/12/2019	Valeurs nettes 31/12/2019
Terrains	30 234	- 587	29 647	21 232	- 300	21 022
Constructions	80 868	- 8 319	72 549	61 513	- 6 623	54 890
TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT	111 102	- 8 906	102 196	82 835	- 6 923	75 912

Variations (en Keuros) 01/01/2019-31/12/2019	Valeurs brutes	Amortissements et dépréciations nets des reprises	Valeurs nettes
31/12/2018	65 574	- 6 834	58 740
Augmentations	24 959	- 2 125	22 834
Diminutions	- 7 698	2 036	- 5 662
31/12/2019	82 835	- 6 923	75 912

Variations (en Keuros) 01/01/2020-31/12/2020	Valeurs brutes	Amortissements et dépréciations nets des reprises	Valeurs nettes
31/12/2019	82 835	- 6 923	75 912
Augmentations	26 564	- 2 660	27 901
Diminutions	- 777	157	- 620
Reclassement à besoin en fonds de roulement (BFR)	3 997	0	3 997
Reclassement immeuble de placement destiné à être cédé ⁽¹⁾	- 1 517	520	- 997
31/12/2020	111 102	- 8 906	102 196

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

Au 31 décembre 2020, un montant de 460 K€ de frais financiers a été incorporé dans le coût d'entrée des immeubles de placement contre 1 110 K€ au 31 décembre 2019.

Aucune dépréciation des immeubles de placement n'est constatée au 31 décembre 2020 comme au 31 décembre 2019.

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

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

Au 31 décembre 2020, la juste valeur des immeubles de placement se monte à 135 M€ à comparer à une valeur nette comptable de 102 M€.

Pour mémoire, au 31 décembre 2019, la juste valeur des immeubles de placement s'élevait à 100 M€ à comparer à une valeur nette comptable de 76 M€.

La règle de calcul d'évaluation des immeubles de placement, identique à celle appliquée dans les comptes consolidés annuels au 31 décembre 2019, est la suivante :

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

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

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

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

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

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

6.4 Immobilisations corporelles

Décomposition (en K euros)	31/12/2020			31/12/2019		
	Valeurs brutes	Amortissements	Valeurs nettes	Valeurs brutes	Amortissements	Valeurs nettes
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES	3 052	- 572	2 480	951	- 407	544

Ces immobilisations corporelles correspondent principalement à des agencements du siège et du petit matériel et du mobilier de bureau.

Variations (en K euros) 01/01/2019-31/12/2019	Valeurs brutes	Amortissements	Valeurs nettes
31/12/2018	1 058	- 452	606
Mouvements de périmètre	62	0	62
Augmentations	149	- 267	- 118
Diminutions	- 319	313	- 6
31/12/2019	951	- 407	544

Variations (en K euros) 01/01/2020-31/12/2020	Valeurs brutes	Amortissements	Valeurs nettes
31/12/2019	951	- 407	544
Mouvements de périmètre	1 019	0	1 019
Augmentations	1 082	- 165	- 917
Diminutions	0	0	0
31/12/2020	3 052	- 572	2 480

6.5 Actifs financiers

Décomposition (en K euros)	31/12/2020			Valeurs nettes
	Valeurs brutes	Dépréciations	Valeurs nettes	31/12/2019
Titres de participation non consolidés en juste valeur	6 443	- 2 488	3 955	6 625
Autres créances immobilisées	3 480	0	3 480	10 232
Autres titres immobilisés	22	0	22	19
Instruments dérivés non courants	64	0	64	228
Autres immobilisations financières	1 819	0	1 819	970
TOTAL AUTRES ACTIFS FINANCIERS	11 828	- 2 488	9 340	18 078

Variations (en K euros) 01/01/2019-31/12/2019	Valeurs brutes	Dépréciations	Valeurs nettes
31/12/2018	16 008	0	16 008
Mouvements de périmètre	4 012	0	4 012
Augmentations	2 949	- 2 488	461
Diminutions	- 1 224	0	- 1 224
Variation de juste valeur des titres de participation non consolidés (conformément à IFRS 9)	- 1 179	0	- 1 179
31/12/2019	20 566	- 2 488	18 078

Variations (en K euros) 01/01/2020-31/12/2020	Valeurs brutes	Dépréciations	Valeurs nettes
31/12/2019	20 566	- 2 488	18 078
Mouvements de périmètre	832	0	832
Variation de juste valeur des titres de participation non consolidés (conformément à IFRS 9)	- 120	0	- 120
Augmentations	184	0	184
Diminutions	- 9 634	0	- 9 634
31/12/2020	11 828	- 2 488	9 340

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

Titres non consolidés

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

- › la SAS Paris Office Partnership (POP) dans laquelle la Foncière détient une participation de 3,23 % au côté de l'OPPCI Dumoulin dont l'actionnaire est le fonds de pensions néerlandais PGGM et qui détient 6 actifs de bureaux situés à Paris, Montreuil et Levallois (structuration en novembre 2016) ;

- › la société ColmassyRedlux, société de droit luxembourgeois, dans laquelle le groupe possède 18,75 % du capital (cession des derniers lots du programme au cours de l'année 2018) ;
- › la société Asnières Grésillons dans laquelle le groupe possède 20 % du capital et dont l'objet consiste à réaliser un programme de logements en co-promotion avec Eiffage Immobilier.

Les éléments relatifs à ces trois sociétés au 31 décembre 2020 sont les suivants :

Métier	Société	Actif	Détention	Typologie	Date acquisition	Valeur nette comptable	Expertises HD
Investissement	Paris Office Partnership (POP)	Bureaux	3,23 %	Bureau	24/11/2016	258 279	301 400
	Colmassy-Redlux		18,75 %	Logements	11/01/2013	-	-
Construction	Asnières Grésillons	Eiffage	20,00 %	Logements	29/05/2015	181	NS

Autres immobilisations financières

Les autres immobilisations financières sont principalement constituées de dépôts de garantie versés au titre de la prise à bail du siège social (611 K€), ainsi que des indemnités d'immobilisation versées dans le cadre des projets immobiliers (398 K€) et de cautions diverses (805 K€).

6.6 Participation dans les entreprises associées

Décomposition (en K euros)	Valeurs brutes 31/12/2020	Dépréciation 31/12/2020	Valeurs nettes 31/12/2020	Valeurs nettes 31/12/2019
Participations dans les entreprises associées*	3 117	- 1 501	1 616	14 753
TOTAL PARTICIPATIONS DANS LES ENTREPRISES ASSOCIÉES	3 117	- 1 501	1 616	14 753

(*) Suite à la cession des titres Transbus et à la déconsolidation des sociétés Optiland, la principale participation dans les entreprises associées est la société Synerland détenue à 20 % par Foncière Atland.

(en K euros)	31/12/2020	31/12/2019
Valeur des titres en début de l'exercice	14 753	14 428
Mouvements de périmètre	- 10 828	179
Mouvements de capital	50	60
Part du groupe dans les résultats de l'exercice	1 067	1 767
Dividendes distribués	- 3 470	- 1 674
Autres	44	- 7
VALEUR DES TITRES EN FIN D'EXERCICE	1 616	14 753

Activité relative à l'immobilier d'entreprise

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

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

- › Foncière Atland REIM, filiale à 100 % de Foncière Atland, assure l'asset management des actifs portés au travers d'un contrat d'asset management et de property managements. Ce contrat délègue l'intégralité de la gestion à Foncière Atland REIM sur une durée comprise entre 5 et 10 ans ;
- › Foncière Atland, en tant qu'actionnaire minoritaire, détient néanmoins des droits protectifs, conformément aux statuts et pactes d'actionnaires signés, lui permettant notamment de disposer d'un pouvoir de blocage sur les décisions

d'investissement et de cession et sur toute modification actionnariale et statutaire ;

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

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

Activité de promotion

Via Atland Résidentiel, le groupe développe régulièrement des opérations de co-promotion avec des promoteurs locaux ou nationaux avec des participations dans des tours de table compris entre 40 et 50 %.

Nous présentons ci-dessous les éléments financiers relatifs aux sociétés mises en équivalence (cf. Note 3) :

Bilan

<i>(en K euros)</i>	31/12/2020	31/12/2019
Actifs non courants	7 551	121 924
<i>Dont immeubles de placement</i>	7 457	121 644
Actifs courants	86 655	52 460
<i>Dont stocks</i>	35 919	12 349
Passifs non courants	5 276	88 575
<i>Dont emprunts auprès des établissements de crédit</i>	150	61 283
<i>Dont fonds propres investis</i>	0	23 488
<i>Dont juste valeur des instruments dérivés</i>	0	144
<i>Dont crédits promoteurs</i>	4 382	2 883
Passifs courants	77 880	55 984
<i>Dont emprunts auprès des établissements de crédit</i>	3 058	3 485
<i>Dont crédits promoteurs</i>	0	0
<i>Dont fonds propres investis</i>	42	0

Compte de résultat

<i>(en K euros)</i>	31/12/2020	31/12/2019
Chiffre d'affaires	29 397	23 737
Résultat net des activités poursuivies	2 903	5 759
Résultat global total	2 903	5 759

<i>Quote-part dans le résultat consolidé (en K euros)</i>	31/12/2020	31/12/2019
SCI Synerland	119	113
SAS Transbus	71	169
Optiland Antwerp NV	- 18	90
Optiland Hasselt NV	- 8	21
Optiland Herentals NV	- 6	21
SCI Foncière Atland Véoland V	42	107
SAS Foncière Atland Keoland	- 20	159
SAS Foncière Atland Véoland	4	195
SCI Foncière Atland Véoland Carrières	22	141
SCI Foncière Atland Véoland Verneuil	1	53
SCI Foncière Atland Véoland Limeil	- 2	86
SCI Foncière Atland Véoland Vulaines	- 9	50
SCCV Cormeilles Nancy	9	178
SCCV Adim Atland	336	221
SCI Keoland 2	- 12	120
SCCV Savigny 8-10 Boulevard Aristide Briand	87	1
SCCV Vauréal Boulevard de l'Oise Nord	124	0
SCCV Franconville - Chaussée Jules César	670	0
SCCV Cormeilles Sarraill	115	0
SARL Concha	- 458	- 25
SCCV Cormeilles Bois Rochefort	- 117	0
Autres	117	67
TOTAL	1 067	1 767

6.7 Impôts différés actifs

Les impôts différés actifs nets correspondent principalement aux économies d'impôts sur report déficitaire que le groupe s'attend à obtenir à une échéance proche et fiable sur son secteur taxable.

6.8 Stocks et encours

Décomposition (en Keuros)	Valeurs brutes 31/12/2020	Dépréciation 31/12/2020	Valeurs nettes 31/12/2020	Valeurs brutes 31/12/2019	Dépréciation 31/12/2019	Valeurs nettes 31/12/2019
Stocks et travaux en cours	37 533	- 394	37 139	63 569	0	63 569
TOTAL STOCKS ET TRAVAUX ENCOURS	37 533	- 394	37 139	63 569	0	63 569

Variations (en Keuros) du 01/01/2019 au 31/12/2019	Valeurs brutes	Dépréciations	Valeurs nettes
31/12/2018	598	- 30	568
Mouvements de périmètre	67 083	0	67 083
Augmentations	12 025	0	12 025
Diminutions	- 16 137	30	- 16 107
31/12/2019	63 569	0	63 569

Variations (en Keuros) du 01/01/2020 au 31/12/2020	Valeurs brutes	Dépréciations	Valeurs nettes
31/12/2019	63 569	0	63 569
Mouvements de périmètre	3 256	0	3 256
Augmentations	14 256	- 394	13 862
Diminutions	- 43 548	0	- 43 548
31/12/2020	37 533	- 394	37 139

Les dépenses engagées et comptabilisées en stocks au 31 décembre 2020 sont détaillées dans la note 1 - « Informations générales ».

Analyse des stocks et pertes de valeur

Au 31/12/2019	Investissement			Promotion/construction			Total valeur nette
	Valeur brute	Perte de valeur	Valeur nette	Valeur brute	Perte de valeur	Valeur nette	
Terrains et réserves foncières	-	-	-	-	-	-	-
Travaux encours	-	-	-	-	-	-	-
Lots finis non vendus	-	-	-	-	-	-	-
STOCKS ET ENCOURS À LA CLÔTURE	-	-	-	67 023	- 3 454	63 569	63 569
Pertes de valeur - Soldes à l'ouverture		-			- 30		
Pertes de valeur - Mouvements de périmètre		-			- 3 454		
Pertes de valeur - Variation de l'exercice		-			-		
Dont dotation de l'exercice		-			-		
Dont reprise de l'exercice		-			30		

Au 31/12/2020	Investissement			Promotion/construction			Total Valeur nette
	Valeur brute	Perte de valeur	Valeur nette	Valeur brute	Perte de valeur	Valeur nette	
Terrains et réserves foncières	-	-	-				
Travaux encours	-	-	-				
Lots finis non vendus	-	-	-				
STOCKS ET ENCOURS À LA CLÔTURE	-	-	-	41 193	- 4 054	37 139	37 139
Pertes de valeur - Soldes à l'ouverture		-			- 3 454		
Pertes de valeur - Mouvements de périmètre		-			- 206		
Pertes de valeur - Variation de l'exercice		-			- 394		
Dont dotation de l'exercice		-			- 394		
Dont reprise de l'exercice		-			0		

6.9 Créances clients et autres débiteurs

Décomposition (en K euros)	Valeurs brutes 31/12/2020	Dépréciation 31/12/2020	Valeurs nettes 31/12/2020	Valeurs brutes 31/12/2019	Dépréciation 31/12/2019	Valeurs nettes 31/12/19
Créances clients	84 690	- 415	84 275	70 055	- 415	69 640
TOTAL CRÉANCES CLIENTS	84 690	- 415	84 275	70 055	- 415	69 640
Avances et acomptes versés	1 058	0	1 058	987	0	987
Créances sociales	101	0	101	11	0	11
Créances fiscales	25 967	0	25 967	23 154	0	23 154
Créances sur co-promotion	10 296	0	10 296	10 006	0	10 006
Créances sur cessions d'immobilisations	404	0	404	2	0	2
Débiteurs divers	5 452	- 319	5 133	4 439	- 1 050	3 389
Charges constatées d'avance	399	0	399	249	0	249
TOTAL AUTRES DÉBITEURS	43 677	- 319	43 358	38 848	- 1 050	37 798
TOTAL ACTIFS COURANTS	128 367	- 734	127 633	108 903	- 1 465	107 438

La société n'a pas connu de défaut de paiement significatif sur la période. Les créances dépréciées sont historiques et relatives principalement à un immeuble de bureaux à Villejuif (94) et un actif de commerce à Cébazat (31). L'actualisation de l'appréciation du risque de non-recouvrement malgré la crise sanitaire de la COVID-19 n'a pas conduit la société à constater de nouvelles dépréciations.

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

Les prestations ayant fait l'objet d'un acte de vente en VEFA mais non encore reconnues en chiffre d'affaires à l'avancement s'élèvent à 107,4 M€ contre 123,4 M€ au 31 décembre 2019.

6.10 Trésorerie et équivalents de trésorerie

Décomposition (en K euros)	Valeurs nettes 31/12/2020	Valeurs nettes 31/12/2019
Valeurs mobilières de placement	16 026	1 001
Trésorerie*	107 885	112 384
TOTAL TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU BILAN	123 911	113 385
Découverts bancaires	- 406	- 96
TOTAL TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU SENS DU TFT	123 505	113 289

(*) Y compris la trésorerie reçue sur les contrats de réservations qui n'est pas disponible mais dont le montant est non significatif.

6.11 Capitaux propres

Évolution du capital depuis 2018

(en euro)	Nombre d'actions	Nominal *	Total
31/12/2018	570 145	55	31 357 975
Réalisation de bons de souscription (25/05/2019)	2	55	110
Réalisation de bons de souscription (12/06/2019)	286	55	15 730
Réalisation de bons de souscription (01/10/2019)	1 111	55	61 105
Réalisation de bons de souscription (07/11/2019)	145	55	7 975
Réalisation de bons de souscription (02/12/2019)	43 080	55	2 369 400
Augmentation de capital (17/12/2019)	277 159	55	15 243 745
31/12/2019	891 928	55	49 056 040
Réalisation de bons de souscription (10/01/2020)	6	55	330
Réalisation de bons de souscription (26/02/2020)	5	55	275
Réalisation de bons de souscription (05/03/2020)	1	55	55
Réalisation de bons de souscription (25/06/2020)	5	55	275
Réalisation de bons de souscription (30/09/2020)	5	55	275
Réalisation de bons de souscription (12/10/2020)	4	55	220
Réalisation de bons de souscription (14/10/2020)	41	55	2 255
Réalisation de bons de souscription (15/10/2020)	20	55	1 100
Division par 5 de la valeur nominale de l'action (28/10/2020)	4 460 075	11	49 060 825
31/12/2020	4 460 075	11	49 060 825

(*) Division de la valeur nominale de l'action par cinq le 28 octobre 2020.

Il n'existe plus de bons de souscription d'action en circulation, la date d'exercice étant échu fin octobre 2020.

Actions propres

L'Assemblée Générale Mixte du 19 mai 2020 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 10 % du nombre des actions composant le 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 euros (22 298 000 €) avec un prix maximum d'achat par actions qui ne pourra excéder deux cent cinquante euros (250 €) 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 19 mai 2020. Elle annule et remplace l'autorisation antérieurement consentie et mise en œuvre sous la onzième résolution de l'Assemblée Générale Mixte du 16 mai 2019.

Sous l'empire de la délégation actuelle et précédente, le Conseil d'administration a utilisé ce droit. Ainsi, au 31 décembre 2020, le nombre d'actions autodétenues est de 78 696 dont 14 331 actions au travers du contrat de liquidité avec le CM-CIC Securities.

Dans les comptes consolidés au 31 décembre 2020, ces actions ont été portées en déduction des capitaux propres et ont été exclues du nombre moyen pondéré d'actions en circulation.

Bons de souscription (BSA)

Il n'existe plus de BSA en circulation attachés à l'augmentation de capital de la société réalisée en 2015.

Catégorie / Droits attachés	Émission du 13/10/2015	Exercés en 2015	Exercés en 2016	Exercés en 2017	Exercés en 2019	Exercés en 2020	Caduques en 2020	Au 31/12/2020
BSA								
1 action pour 2 BSA	92 264	34	0	2 768	89 248	164	50	0

Nombre d'actions et de BSA exprimés avant division de la valeur nominale.

Dilution et actions gratuites au 31 décembre 2020

Au 31 décembre 2020, la société a émis treize plans d'actions gratuites dont quatre sont encore en cours (pour 44 495 actions initiales et 44 045 actions restantes) selon le détail suivant (après division de la valeur nominale) :

Plan	Nombre d'actions attribuées	Date d'attribution des actions	Date d'attribution définitive	Plan en cours	Caduques	Conditionnées (performance)	Présence
10	21 850	5-sept.-18	5-sept.-21	21 400	450	21 400	0
11	5 840	31-mars-20	31-mars-21	5 840	0	0	5 840
12	8 605	31-mars-20	31-mars-23	8 605	0	0	8 605
13	8 200	31-mars-20	31-mars-21	8 200	0	0	8 200
TOTAL	44 495			44 045	450	21 400	22 645

Pour les 22 645 titres des plans 11, 12 et 13 il n'y a pas de condition de performance, ceux-ci ne sont conditionnés qu'à la présence des salariés respectivement :

- au 31 mars 2021 pour les 14 040 titres des plans 11 et 13 ;
- au 31 mars 2023 pour les 8 605 titres du plan 12.

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

Pour le plan 10, les actions sont conditionnées à la performance de l'Actif Net Réévalué EPRA et au *cash-flow* au 31 décembre 2019 et à une condition de présence au 5 septembre 2021.

Résultat par action

(en euros)	31/12/2020	31/12/2019
Résultat part du groupe	19 677 479	22 693 351
Moyenne pondérée du nombre d'actions en circulation (*)	870 468	574 154
Résultat de base par action avant division par 5 de la valeur nominale de l'action	22,61 €	39,52 €
Résultat de base par action après division par 5 de la valeur nominale de l'action	4,52 €	-
Résultat part du groupe utilisé pour la détermination du résultat dilué par action	19 677 479	22 693 351
Moyenne pondérée du nombre d'actions en circulation retenu pour la détermination du résultat dilué par action*	881 496	627 635
Résultat dilué par action	22,32 €	36,16 €
Résultat dilué de l'action (après division par 5 de la valeur nominale de l'action)	4,46 €	-

(*) Y compris les actions autodétenues.

(en nombre d'actions)	31/12/2020	31/12/2019
Nombre moyen d'actions avant dilution	870 468	574 154
Impact des instruments dilutifs (options de souscription d'actions et actions gratuites)	11 028	53 481
Nombre moyen d'actions après dilution et avant division par 5 de la valeur nominale de l'action	881 496	627 635
Nombre moyen d'actions après dilution et division par 5 de la valeur nominale de l'action	4 407 480	-

Dividendes

(en K euros)	31/12/2020	31/12/2019
Versement aux actionnaires de Foncière Atland		
Dividendes prélevés sur le résultat fiscal exonéré (en application du régime SIIC)	2 361	0
Dividendes prélevés sur le résultat fiscal taxable	3 882	3 438
TOTAL	6 243	3 438

Les dividendes par action distribués sur les exercices 2020 et 2019 au titre des résultats 2019 et 2018 se sont élevés respectivement à 1,40 € et 1,21 € (soit 7 € et 6,03 € avant division de la valeur nominale).

Il sera proposé lors de l'Assemblée Générale Mixte du 20 mai 2021 d'approbation des comptes arrêtés au 31 décembre 2020, la distribution d'un dividende d'un montant de 1,50 € par action.

Sur la base des actions portant jouissance au 31 décembre 2020, soit 4 460 075 actions (y compris les actions gratuites attribuées définitivement et l'autocontrôle), le montant de la distribution de dividendes proposé au vote de l'Assemblée Générale Mixte du 20 mai 2021 s'élèvera à 6 572 068,60 € retraité des actions auto-contrôlées (base 31 décembre 2020).

6.12 Passifs financiers non courants
Passifs financiers non courants

Décomposition (en K euros)	Valeurs 31/12/2020	Valeurs 31/12/2019
Emprunt obligataire non convertible	0	9 875
Coupons courus sur emprunt obligataire	0	1 239
Emprunts auprès des établissements de crédit	137 863	114 523
Emprunts - Crédits-bail	1 931	2 089
Obligations locatives	3 997	4 219
Dette sur intérêts minoritaires ou options de vente accordées aux minoritaires	16 143	6 692
Crédits promoteurs	14 099	35 893
Juste valeur des instruments dérivés	74	227
Dettes financières diverses - Dépôts de garanties	1 096	951
TOTAL PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS	175 203	175 708

COMPTES CONSOLIDÉS ET COMPTES SOCIAUX

États financiers consolidés annuels 31 décembre 2020

Échéancier (en K euros)	2 ans	3 ans	4 ans	5 ans	Plus de 5 ans	TOTAL
Emprunts auprès des établissements de crédit	14 528	14 381	31 553	42 916	34 485	137 863
Emprunts - Crédit-bail	163	168	172	176	1 252	1 931
Obligations locatives	1 267	1 223	966	158	382	3 997
Dettes sur intérêts minoritaires ou options de vente accordées aux minoritaires	0	0	6 343	9 800	0	16 143
Crédits promoteurs	5 980	5 735	90	90	2 205	14 099
Juste valeur des instruments dérivés	59	15	0	0	0	74
Dettes financières diverses - Dépôts de garanties	164	192	147	13	580	1 096
TOTAL	22 161	21 714	39 271	53 153	38 904	175 203

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

Durées négociées	Capital restant dû - Part soumise à intérêt fixe	Capital restant dû - Part soumise à intérêt variable
3 ans		320
5 ans		9 967
6 ans		21 121
7 ans		0
8 ans		0
9 ans		970
10 ans		0
12 ans		0
12,75 ans		0
15 ans		714
TOTAL	33 091	132 339

Le taux d'intérêt moyen du groupe (hors emprunt obligataire et obligations locatives liées à IFRS 16) s'élève à 2,03 % au 31 décembre 2019 contre 2,53 % au 31 décembre 2019.

Avec la dette obligataire de 10 M€ mise en place en avril 2016 par Foncière Atland (mais hors obligations locatives), ce taux est de 2,34 % contre 2,85 % au 31 décembre 2019

Caractéristiques des emprunts (en K€)

Échéancier (en K euros)	Moins de 1 an	Plus de 1 an
Emprunts obligataires	9 967	0
Emprunts auprès des établissements de crédit	10 209	137 863
Emprunts - Crédit-bail	158	1 931
Obligations locatives	1 306	3 997
TOTAL	21 640	143 791

La durée moyenne de la dette résiduelle (y compris dette obligataire et retraitement IFRS 16) s'élève à 4,5 ans au 31 décembre 2020 contre 5,7 ans au 31 décembre 2019.

Instruments de trésorerie

Au 31 décembre 2020, le groupe utilise des instruments financiers de couverture de taux pour se prémunir des fluctuations des taux d'intérêt.

Ces contrats ont fait l'objet d'une évaluation externe et leur juste valeur a ainsi donné lieu à la comptabilisation d'un actif de 64 K€ et d'un passif de 196 K€ soit une perte nette de 132 K€. Pour mémoire, le solde de la valorisation au 31 décembre 2019 faisait ressortir une perte nette de 9 K€.

Au 31 décembre 2020, les caractéristiques principales des opérations de couverture encore actives chez Foncière Atland et ses filiales intégrées globalement sont les suivantes :

Opérations	Date de conclusion / opération	Nature de la couverture	Montant notionnel (en K€)	Date de début	Date d'échéance	Taux de référence
SCI du Golfe	06/04/2016	Swap	201	06/04/2016	12/10/2021	E3M
Speedland	27/04/2017	Swap	8 000	28/04/2017	29/04/2022	E3M
Speedland	19/05/2017	Cap	2 500	28/04/2017	30/04/2021	E3M
Foncière Atland	30/10/2017	Cap	3 000	29/12/2017	30/06/2021	E3M
Foncière Atland My Valley	28/03/2018	Cap	3 755	29/03/2018	31/03/2023	E3M
Foncière Atland Stains	14/03/2018	Swap	4 095	31/05/2018	31/05/2023	E3M
Foncière Atland	13/06/2019	Cap	2 000	28/06/2019	28/06/2024	E3M
Foncière Atland	13/06/2019	Cap	3 000	28/06/2019	30/06/2023	E3M
Foncière Atland	13/06/2019	Cap	2 485	14/08/2019	16/05/2022	E3M
Foncière Atland Stains Rol Tanguy	16/12/2019	Cap	5 000	31/12/2019	31/12/2025	E3M
Atland Group	16/12/2019	Cap	10 000	15/11/2019	15/11/2024	E3M
Atland Group	16/12/2019	Cap	5 000	15/11/2019	17/11/2025	E3M
Foncière Atland	17/12/2019	Cap	6 000	31/12/2019	29/12/2023	E3M
Atland Group	17/12/2019	Cap	15 000	15/11/2019	15/11/2022	E3M
Atland Group	30/12/2019	Cap	10 000	15/11/2019	15/11/2023	E3M
Atland Le Blanc Mesnil	18/09/2020	Cap	1 593	01/07/2020	01/10/2026	E3M
Atland Group	07/01/2020	Cap	5 000	07/01/2020	15/11/2023	E3M

Informations sur les instruments financiers

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

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

COMPTES CONSOLIDÉS ET COMPTES SOCIAUX

États financiers consolidés annuels 31 décembre 2020

Au 31/12/2020 en K euros	Note	Actifs et passifs désignés à la juste valeur par résultat	Instruments dérivés de couverture	Instruments financiers disponibles à la vente	Prêts et créances	Passifs au coût amorti	Total valeur nette comptable	Cotations sur un marché actif - Niveau 1	Modèle interne sur des données observables - Niveau 2	Modèle interne sur des données non observables - Niveau 3
Titres immobilisés non consolidés	6.5			3 955	22		3 977			3 977
Instruments dérivés de couverture	6.5	64					64		64	
Dépôts de garantie et cautions versés	6.5				1 819		1 819		1 819	
Comptes courants et autres créances financières	6.5				3 480		3 480		3 480	
Valeurs mobilières de placement	6.10	16 026					16 026	16 026		
Disponibilités et trésorerie	6.10				107 885		107 885	107 885		
TOTAL ACTIFS FINANCIERS		16 090	0	3 955	113 206		133 251	123 911	5 363	3 977
Emprunts obligataires	6.12					11 457	11 457		11 457	
Emprunts auprès des étbs de crédit	6.12					148 262	148 262		148 262	
Crédits promoteurs	6.12					25 976	25 976		25 976	
Obligations locatives						5 302	5 302		5 302	
Emprunts - Crédit-bail	6.12					2 089	2 089		2 089	
Autres dettes financières						17 666	17 666		17 666	
Instruments dérivés de couverture	6.12 / 6.14	196					196		196	
Dépôts de garantie reçus	6.12 / 6.14					1 233	1 233		1 233	
Découverts bancaires	6.10					406	406	406		
Fonds propres	6.11					2	2		2	
TOTAL PASSIFS FINANCIERS		196	0	0	0	212 393	212 589	406	212 183	

Au 31/12/2019 en K euros	Note	Actifs et passifs désignés à la juste valeur	Instruments dérivés de couverture	Instruments financiers disponibles à la vente	Prêts et créances	Passifs au coût amorti	Total valeur nette comptable	Cotations sur un marché actif - Niveau 1	Modèle interne sur des données observables - Niveau 2	Modèle interne sur des données non observables - Niveau 3
		par résultat								
Titres immobilisés non consolidés	6.5			6 630	19		6 649			6 649
Instruments dérivés de couverture	6.5	228					228		228	
Dépôts de garantie et cautions versés	6.5				970		970		970	
Comptes courants et autres créances financières	6.5				10 232		10 232		10 232	
Valeurs mobilières de placement	6.10	1 001					1 001	1 001		
Disponibilités et trésorerie	6.10				112 384		112 384	112 384		
TOTAL ACTIFS FINANCIERS		1 229	0	6 630	123 605	0	131 464	113 385	11 430	6 649
Emprunts obligataires	6.12					11 114	11 114		11 114	
Emprunts auprès des étbs de crédit	6.12					127 719	127 719		127 719	
Crédits promoteurs	6.12					49 864	49 864		49 864	
Obligations locatives						5 251	5 251		5 251	
Emprunts - Crédit-bail	6.12					2 243	2 243		2 243	
Autres dettes financières						8 324	8 324		8 324	
Instruments dérivés de couverture	6.12 / 6.14	237					237		237	
Dépôts de garantie reçus	6.12 / 6.14					817	817		817	
Découverts bancaires	6.10					96	96	96		
Fonds propres	6.11					191	191		191	
TOTAL PASSIFS FINANCIERS		237				205 619	205 856	96	205 760	

Endettement net

(en K euros)	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
Total des passifs financiers courants et non courants	212 589	205 856	57 110
Juste valeur des Instruments dérivés à l'actif	- 64	- 228	- 32
Trésorerie disponible	- 123 911	- 113 385	- 20 234
ENDETTEMENT NET	88 614	92 243	36 844
Juste valeur nette des instruments de couverture	- 132	- 9	- 177
ENDETTEMENT NET HORS JUSTE VALEUR DES COUVERTURES	88 482	92 234	36 667

Hors dette IFRS 16, l'endettement net se monte à 83 312 K€ y compris la juste valeur des couvertures et 83 180 K€ hors juste valeur des couvertures de taux.

Risque lié au niveau des taux d'intérêt :

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

Toutefois, sur les financements déjà en place, le groupe reste peu sensible aux variations des taux d'intérêt en raison d'une couverture de sa dette adaptée : taux fixes et taux swapés. Ainsi, pour une hausse de 100 points de base des taux d'intérêt (Euribor 3 mois), l'impact serait peu significatif et concernerait uniquement la partie non couverte de la dette soit environ 29 % de la dette bancaire (un montant de 43,5 M€) et un impact de l'ordre de 435 K€ à la baisse sur le résultat.

Risque lié au service bancaire :

Au 31 décembre 2020, l'encours total des dettes bancaires affectées à l'acquisition d'actifs immobilier ou de titres de sociétés (hors intérêts courus non échus) est de 150 161 K€ hors emprunt obligataire et crédits promoteurs (160 128 K€ avec emprunt obligataire). 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'un LTV - *loan to value* - inférieur à 65 % ainsi que d'un ICR - *interest cover ratio* - supérieur à 200 %).

La société communique, de manière semestrielle, à la demande des organismes de crédits, l'évolution de ces ratios. Au 31 décembre 2020, le groupe remplit l'ensemble de ses obligations contractuelles relatives à ces clauses d'exigibilité anticipée.

Parmi ces obligations de communication, la souscription d'une dette corporate de 75 M€, le 15 novembre 2019, par Atland Group, a donné lieu à la mise en place de deux covenants objets d'une communication semestrielle :

- › ratio R1 - *Leverage Ratio* : correspond au rapport de l'EBITDA récurrent (cf. 2.3.22) sur les dettes financières nettes corporate du groupe ;
- › ratio R2 - *Loan-to-Value of Activities* : correspond au rapport des dettes financières nettes hors promotion sur la juste valeur des actifs du groupe, en ce compris les immeubles de placement, l'activité de promotion, l'activité d'asset management et les titres de participation (Voir ci-après).

Ces deux covenants ont été respectés depuis la mise en place de ce financement en 2019.

Risque lié au niveau d'endettement du groupe - *Loan To Value of Assets* ⁽¹⁾ :

Au 31 décembre 2020, le groupe dispose d'une structure financière qu'il considère adaptée à ses objectifs. Le niveau d'endettement net correspond à 29,7 % de la juste-valeur des actifs, à savoir (i) des immeubles de placement, (ii) de l'activité Promotion - Construction, (iii) de l'activité Services ainsi que (iv) de la juste valeur des titres non consolidés contre 35,1 % à fin 2019 (hors IFRS 16, hors impact de la couverture de taux pour les deux années) :

(en K euros)	31/12/2020 (hors IFRS 16)	31/12/2020 (yc IFRS 16)	31/12/2019 (hors IFRS 16)	31/12/2019 (yc IFRS 16)
› Juste valeur des immeubles et immeubles destinés à la vente	135 627	135 627	100 052	100 052
› Juste valeur de l'activité Promotion ⁽¹⁾	94 340	94 340	68 812	68 812
› Juste valeur de l'activité Asset Management ⁽²⁾	39 946	39 946	37 455	37 455
› Juste valeur des titres de participation ⁽³⁾	9 881	9 881	41 411	41 411
Autres actifs (IFRS 16)	0	5 222		5 246
TOTAL JUSTE VALEUR DES ACTIFS	279 794	285 016	247 730	252 976
Endettement net avec juste valeur des couvertures de taux	83 312	88 614	86 992	92 243
% Part de l'endettement (yc couverture) sur les actifs	29,78 %	31,09 %	35,12 %	36,46 %
Endettement net hors juste valeur des couvertures de taux	83 180	88 482	86 983	92 234
% Part de l'endettement (hors couverture) sur les actifs	29,73 %	31,04 %	35,11 %	36,46 %

(1) Le calcul de la juste valeur des actifs de l'activité de promotion a été retenu pour le prix d'acquisition des sociétés Atland Résidentiel et de Marianne Développement (y compris le complément de prix).

(2) Sur la base d'une expertise annuelle réalisée par un expert indépendant.

(3) Juste valeur des titres non consolidés ainsi que des titres de participation des sociétés mises en équivalence.

Retraité de la dette IFRS 16 (passif de 5 302 K€ et actif de 5 222 K€), le LTVA s'établit à 31 %.

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

6.13 Avantages du personnel

(en K euros)	31/12/2019	Mouvements de périmètre	Variation	31/12/2020
Provision pour pensions	324	63	202	589
TOTAL AVANTAGES DU PERSONNEL	324	63	202	589

La hausse est principalement portée par la croissance des effectifs (soit 183 en 2020 contre 136 en 2019).

Les hypothèses de calcul sont communiquées au paragraphe 2.3.24.

(1) LTVA : exprimé en pourcentage, il correspond au rapport entre l'endettement net et la juste valeur des actifs et des activités de la société, en ce compris les immeubles de placement, l'activité de promotion, l'activité d'asset management et les titres de participation non consolidés. Certains biens font l'objet d'hypothèques telles que décrites dans le paragraphe relatif aux engagements hors bilan (cf. note 8 « Informations complémentaires » - § 8.1.).

6.14 Passifs courants

Décomposition (en K euros)	31/12/2020	31/12/2019
Emprunts obligataires	9 967	0
Coupons courus sur emprunts obligataires	1 490	0
Emprunts auprès des établissements de crédit	10 209	12 747
Emprunt - Crédit-bail	158	154
Obligations locatives	1 306	1 032
Crédits promoteurs	11 877	13 884
Instruments dérivés de couverture	122	10
Dettes financières diverses - Dépôts de garantie	1 660	1 678
Concours bancaires courants	406	96
Intérêts courus non échus	191	545
PASSIFS FINANCIERS	37 386	30 148
Fournisseurs	62 783	52 831
Fournisseurs d'immobilisations	10 969	11 330
DETTES FOURNISSEURS	73 752	64 161
Provisions courantes	2 788	2 840
Clients créditeurs	1 955	389
Dettes sociales et fiscales	42 162	34 383
Dettes sur co-promoteurs	7 416	7 134
Dettes d'impôt	579	3 348
Charges appelées d'avance	882	371
Dettes diverses	3 671	2 993
Produits constatés d'avance	1 045	3 414
AUTRES CRÉDITEURS	60 498	54 872
TOTAL PASSIFS COURANTS	171 635	149 181

6.15 Besoin en fonds de roulement

Échéancier (en K euros)	31/12/2020	31/12/2019
ACTIFS COURANTS	164 368	171 005
Stocks et en cours	37 139	63 569
Créances clients et autres débiteurs	127 229	107 436
PASSIFS COURANTS	123 291	104 679
Fournisseurs (hors fournisseurs d'immobilisations) et autres dettes	62 783	52 831
Autres créditeurs	60 508	51 848
TOTAL BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	41 077	66 326

(en K euros)	31/12/2020	31/12/2019
Total besoin en fonds de roulement à l'ouverture	66 326	- 4 603
Variation de périmètre	- 717	74 891
Variation du besoin en fonds de roulement du tableau des flux de trésorerie	- 26 028	- 5 139
Autres ⁽¹⁾	1 496	1 177
TOTAL BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT À LA CLÔTURE	41 077	66 326

(1) Dont neutralisation des dividendes perçus des entreprises associées pour 3 470 K€ en 2020 (contre 1 674 K€ en 2019).

6.16 Notes sur le tableau de flux de trésorerie

6.16.1 Dotations aux amortissements et dépréciations

(en K euros)	Note	31/12/2020	31/12/2019
Dotations aux amortissements et dépréciations suivant le compte de résultat		- 6 258	- 3 785
Dépréciation financière sur titres de participation des entités non consolidées		0	2 488
Neutralisation des reprises de provisions sur créances douteuses nettes des dotations	6.9	80	- 375
Dotations aux amortissements et dépréciations suivant le TFT		- 6 178	- 5 899
Dotations aux amortissements immobilisations incorporelles ⁽¹⁾	6.2	- 3 351	- 1 018
Dotations aux amortissements immobilisations corporelles	6.4	- 161	- 267
Dotations aux amortissements immeubles de placement	6.3	- 2 665	- 2 125
Dotations aux provisions sur titres de participation non consolidés		0	- 2 488

(1) Dotations principalement liées contrats clients identifiés lors de l'acquisition des sociétés Atland Résidentiel et Marianne Développement.

6.16.2 Besoin en fonds de roulement

Le besoin en fonds de roulement a diminué de 25 M€ entre 2019 et 2020, variation s'expliquant principalement par l'activité de promotion - construction du groupe (livraisons de programmes et comptabilisation des ventes à l'avancement).

6.16.3 Décaissements sur acquisitions d'immobilisations

Les décaissements sur acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles s'expliquent principalement par le lancement des travaux de construction d'un centre d'arts ainsi que d'un ensemble immobilier de bureaux sis à Vauréal (95).

Les décaissements sur immeubles de placement s'expliquent principalement par :

- la poursuite des travaux de construction d'un parc d'activité sur la commune de Stains-Pierrefitte (93) (programme notamment dédié à l'accueil du centre de recherche et d'expertise d'Engie, livré fin 2019, ainsi que du Campus « Industreet » de Total Foundation livré fin 2020) ;
- les travaux de construction de deux nouveaux parcs d'activité sis respectivement à Conflans-St-Honorine (78) et Le Plessis Pâté (91).

Les encaissements sur immobilisations financières sont liés principalement à la récupération des avances effectuées au cours des exercices précédents à la société Transbus (filiale de l'OPPCI Transimmo), participation minoritaire cédée fin 2020.

6.16.4 Encaissements / Remboursements d'emprunts

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

- à la souscription d'un prêt garantie par l'État (PGE) d'un montant de 16 M€ ;
- à la mise en place d'un nouveau financement sur un actif en cours de construction situé à Vauréal (95) et partiellement débloqué à fin 2020 (0,9 M€) ;
- au remboursement anticipé partiel de la dette bancaire relative à deux actifs sis Lille et arbitrés au cours de la période (0,3 M€).

Par ailleurs, et eu égard à l'avancement des travaux réalisés sur la période, le groupe a également perçu un déblocage complémentaire des crédits bancaires négociés au cours des exercices précédents et dédiés au financement de la construction des actifs qu'il entend conserver dans son patrimoine sis à Saint-Quentin Fallavier, Pierrefitte-Stains, Le Plessis Pâté et Corneilles en Paris (montant de 12,4 M€).

6.16.5 Variation des passifs issus des activités de financement :

Passifs courants et non courants - En K€	31/12/2019	Flux de trésorerie	Flux non cash			31/12/2020
			Acquisition	Effet de change	Var de juste valeur	
Emprunt obligataire	9 875				92	9 967
Coupons courus sur emprunt obligataire	1 240				250	1 490
Emprunts bancaires auprès des établissements de crédit	127 270	18 352	1 914		535	148 071
Intérêts courus non échus	545				- 354	191
Emprunts location financement	2 243	- 154				2 089
Obligations locatives	5 251	- 1 275	692		634	5 302
Crédits promoteurs	49 777	- 23 801				25 976
Dette sur intérêts minoritaires ou options de vente accordées aux minoritaires	6 692		9 800		- 349	16 143
Instruments dérivés passifs sur emprunts	237				- 41	196
Instruments dérivés actifs sur emprunts	- 228	- 8			172	- 64
Dettes financières diverses - Dépôts de garantie	2 629	103			26	2 758
Dettes financières diverses - Autres fonds propres	0					
TOTAL	205 531	- 6 783	12 406	0	965	212 119

6.16.6 Incidence des variations de périmètre

L'incidence des variations de périmètre correspond principalement aux :

- › décaissements liés à la prise de participation majoritaire au sein du capital de la SAS les Maisons de Marianne ;
- › encaissements liés à la cession de la participation minoritaire Transbus.

Note 7 Informations sur le compte de résultat**7.1 Chiffre d'affaires**

(en K euros)	31/12/2020	31/12/2019
Investissement (revenus locatifs)	5 935	5 184
Promotion, construction et rénovation	146 518	63 452
Asset Management et Gestion Réglementée	34 602	34 410
TOTAL CHIFFRE D'AFFAIRES	187 054	103 046

7.2 Détail de l'EBITDA récurrent retraite

L'EBITDA récurrent retraite est défini à la note 2.3.22 Indicateurs alternatifs de performance des états financiers consolidés au 31 décembre 2020.

(en K euros)	31/12/2020	31/12/2019
Résultat opérationnel courant	16 615	27 019
Amortissements et dépréciations des immobilisations	6 178	3 411
Paievements en actions	740	305
Déstockage frais financiers affectés aux opérations	0	29
Dividendes reçus des entreprises comptabilisées par équivalence et ayant une nature opérationnelle (retraités du coût de l'endettement financier net, des amortissements et dépréciations des immobilisations ainsi que de l'impôt)	2 136	3 333
Contribution des club deals et opérations en co-investissement	98	175
Contribution sur la valeur ajoutée	647	562
Éléments non récurrents	702	1 051
EBITDA RETRAITE	27 116	35 885

7.3 Résultat sur cessions d'actifs

(en K euros)	31/12/2020				31/12/2019	
	Titres Transbus	Titres Optiland ⁽¹⁾	Titres non consolidés	Immeuble de placement	Titres	Immeuble de placement
Produits de cession	15 417	0	257	900	0	8 300
Frais de cession	0	0	0	- 70	0	- 59
Indemnité de remboursement anticipé sur emprunt	0	0	0	- 4	0	- 95
Produits de cession (valeur nette)	15 417	0	0	827	0	8 146
Valeur nette comptable des éléments cédés et autres frais	- 5 366	0	0	- 620	0	- 5 669
Résultat interne neutralisé	0	0	0	0	0	7
RÉSULTAT DE CESSION NET D'ACTIFS NON COURANTS	10 051	1 269	257	207	0	2 484

(1) En parallèle de la cession des titres Transbus à AGRE le 18 décembre 2020, Foncière Atland a également procédé à la déconsolidation de sa participation de 30 % dans les 4 sociétés de droit belge (« Optiland ») qu'elle détenait pour 2,0 M€ représentant une plus-value de 1,3 M€

Ces titres, dont la cession effective a été réalisée le 1^{er} février 2021, ont été comptabilisés en « actifs détenus en vue de leur vente » à l'actif du bilan et réévalués selon la norme IFRS 9. Compte tenu du caractère inconditionnel de la promesse signée le 18 décembre

2020 (concomitant à la cession des titres Transbus), la plus-value a été dégagée sur l'exercice 2020 et reclassée en résultat de cession net d'actifs non courants (se référer au paragraphe 2.3.21).

Ainsi le poste à l'actif du bilan Actifs destinés à la vente est composé à hauteur de 3,3 M€ des titres Optiland réévalués à hauteur de 1,0 M€ de l'actif de placement situé à Cébazat (63) dont la promesse a été signée fin 2020 pour une vente effective en janvier 2021 et une plus-value de cession qui a été comptabilisée sur l'exercice 2021 conformément à IFRS 5.

7.4 Charges externes et autres charges

(en K euros)	31/12/2020	31/12/2019
Achats non stockés, Matériel et Fournitures	228	119
coût de revient des stocks livrés	126 698	52 341
Autres services extérieurs	2 148	1 161
<i>Dont loyers et charges locatives</i>	756	96
<i>Dont dépenses d'entretien</i>	978	525
Autres charges externes	7 417	4 994
<i>Dont rémunérations d'intermédiaires et honoraires</i>	3 788	2 475
Autres charges d'exploitation	1 392	891
TOTAL CHARGES EXTERNES ET AUTRES CHARGES	137 883	59 506

Honoraires

Les montants des honoraires des Commissaires aux comptes pour le contrôle des comptes 2019 et 2020 sont les suivants :

Exercices couverts : 2020 et 2019 ⁽¹⁾ (en K euros)	Cabinet AGM				KPMG			
	Montant HT		%		Montant HT		%	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
AUDIT								
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés ⁽²⁾	101	92	30	25	116	108	35	30
Émetteur : Foncière Atland SA	45	43	13	12	85	74	26	20
Filiales intégrées globalement	56	49	17	13	30	34	9	10
Services autres que la certification des comptes (SACC)	8	35	3	10	42	64	13	17
Émetteur : Foncière Atland SA	8	35	3	10	0	60	13	16
Filiales intégrées globalement	0	0	0	0	42	4	0	1
Sous-total	109	127	33	35	158	172	48	47
AUTRES PRESTATIONS RENDUES PAR LES RÉSEAUX AUX FILIALES INTÉGRÉES GLOBALEMENT	0	0	0	0	0	0	0	0
Sous-total	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL	109	127	33	35	158	172	48	47

Exercices couverts : 2020 et 2019 ⁽¹⁾ (en K euros)	Cabinet Denjean et Associés				Autres cabinets			
	Montant HT		%		Montant HT		%	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
AUDIT								
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés ⁽²⁾	22	42	7	11	44	25	12	7
Émetteur : Foncière Atland SA	0	0	0	0	0	0	0	0
Filiales intégrées globalement	22	42	7	11	44	25	12	7
Services autres que la certification des comptes (SACC)	0	0	0	0	0	0	0	0
Émetteur : Foncière Atland SA	0	0	0	0	0	0	0	0
Filiales intégrées globalement	0	0	0	0	0	0	0	0
Sous-total	22	42	7	11	44	25	12	7
AUTRES PRESTATIONS RENDUES PAR LES RÉSEAUX AUX FILIALES INTÉGRÉES GLOBALEMENT	0	0	0	0	0	0	0	0
Sous-total	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL	22	42	7	11	44	25	12	7

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

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

Autres charges d'exploitation

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

7.5 Charges de personnel

(en K euros)	31/12/2020	31/12/2019
Salaires et charges sociales	25 261	12 728
Avantages au personnel	202	70
CHARGES DE PERSONNEL	25 463	12 798

Le montant des charges sociales comptabilisées au titre des régimes à cotisations définies s'élève à 2 220 K€. Le groupe emploie 183 salariés au 31 décembre 2020 au travers de sept sociétés (Atland Group, FAREIM, Atland Résidentiel, Atland Voisin, Marianne Développement, Les Maisons Marianne Services et Fundimmo) contre 136 au 31 décembre 2019.

Courant 2019 une Unité Économique et Sociale (l'UES Atland) regroupant les sociétés Atland, Foncière Atland, FAREIM, Atland Voisin, Atland Résidentiel et Fundimmo a été constituée.

Avantages octroyés au personnel

Contrat d'intéressement

Un accord d'intéressement a été conclu et mis en place le 27 mars 2020. Sur la base de cet accord, l'intéressement calculé au titre de

l'exercice 2020 et provisionné dans les comptes consolidés s'élève à 413 K€.

Plan d'actions gratuites

Foncière Atland a octroyé treize plans d'actions gratuites (cf. Point 6.11). Au 31 décembre 2020, quatre plans sont en circulation et représentent 44 045 actions potentielles à octroyer.

La charge constatée au compte de résultat consolidé 2020, relative aux plans d'actions gratuites, s'élève à 740 K€.

7.6 Dotations nettes aux amortissements et provisions

(en K euros)	31/12/2020	31/12/2019
Amortissements des droits d'utilisation des actifs loués	1 326	1 212
Amortissements et dépréciations nettes des immobilisations	4 852	2 199
Dotations nettes des reprises pour dépréciation d'actifs	- 337	649
Dotations nettes des reprises aux provisions pour risques et charges	417	- 275
TOTAL DOTATIONS NETTES AUX AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	6 258	3 785

7.7 Résultat financier

(en K euros)	31/12/2020	31/12/2019
Produits financiers	427	5 327
Charges financières	- 5 987	- 3 991
Juste valeur des titres de participation non consolidés (IFRS 9)	0	- 737
Juste valeur des valeurs mobilières de placement	0	0
COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET	- 5 560	599
Juste valeur des contrats de couvertures (IFRS 9)	3	9
Variation des provisions	0	- 2 488
Autres	0	0
AUTRES PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS	3	- 2 479
RÉSULTAT FINANCIER	- 5 557	- 1 880

7.8 Impôts sur les bénéfices

(en K euros)	31/12/2020	31/12/2019
Impôts exigibles	- 4 501	- 6 393
Impôts différés	1 276	617
IMPÔTS SUR LES BÉNÉFICES	- 3 225	- 5 776

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

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

<i>(en K euros)</i>	31/12/2020	31/12/2019
Résultat net après impôt	20 683	23 615
Résultat des participations dans les entreprises associées	- 1 067	- 1 767
Impôts sur les bénéfices	3 225	5 776
Résultat des activités courantes avant impôts	22 841	27 624
Taux constaté	14,12 %	20,91 %
Taux d'imposition réel	26,50 %	28,00 %
Charge d'impôt théorique	6 053	7 735
Différence entre l'impôt théorique et les impôts sur le résultat	2 828	1 959
Cet écart s'explique comme suit :		
Effets des différences permanentes	- 198	471
Effets des crédits d'impôts	36	20
Effet net des impôts différés non constatés en social	- 98	99
Effet du sous palier soumis au régime SIIC - Résultat exonéré	3 179	890
Incidence des reports déficitaires antérieurs	769	1
Incidence des déficits de la période non activés	- 144	581
Différence de taux d'imposition	- 1 059	- 777
Autres (dont exit tax et IFRS 9)	342	674
	2 828	1 959
Écart net	0	0

Note 8 Informations complémentaires

8.1 Engagements hors bilan

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

8.1.1 Engagements auprès des organismes prêteurs

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

- › inscription en privilèges de prêteurs de deniers portant sur 37 048 K€ d'encours ;
- › hypothèque ou promesse d'affectation hypothécaire portant sur 50 496 K€ d'encours ;
- › garantie Financière d'Achèvement portant sur 62 524 K€ d'encours.

Le groupe ne dispose pas au 31 décembre 2020 de lignes de crédit disponibles non utilisées à l'exception des financements adossés à la construction d'actif à court terme et long terme.

8.1.2 Description générale des principales dispositions des contrats de locations

Au 31 décembre 2020, l'ensemble du patrimoine du groupe est localisé en France, et se trouve donc régi par le droit français.

La durée moyenne résiduelle ferme des baux s'établit à 6,2 années au 31 décembre 2020.

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

Revenus minimaux garantis dans le cadre des contrats de location simple signés au 31 décembre 2020

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

(en K euros)	à moins d'1 an	de 1 à 5 ans	à plus de 5 ans	Total
Loyers minimaux garantis	6 250	29 574	24 150	59 974

Au 31 décembre 2019, la situation était la suivante :

(en K euros)	à moins d'1 an	de 1 à 5 ans	à plus de 5 ans	Total
Loyers minimaux garantis	5 205	18 639	8 984	32 828

8.1.3 État des promesses signées

Le montant des garanties de paiement des indemnités d'immobilisation consenties au terme de promesses unilatérales de ventes ainsi que des promesses d'achat en cours s'élève à 94 693 K€.

8.1.4 Autres engagements donnés

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

8.1.5 Engagements obtenus

- › la signature de l'accord de partenariat avec Speedy France s'est accompagnée de l'obtention d'un cautionnement bancaire pour un montant total de 345 K€ ;
- › au titre de son activité de gestion pour compte de tiers, Foncière Atland REIM a obtenu de la Caisse de Garantie de l'Immobilier une garantie financière de 6,5 M€ ;

- › au titre de son activité de transaction, Foncière Atland REIM a obtenu de la Caisse de Garantie de l'Immobilier une garantie financière de 120 K€ ;
- › la société Quantum a obtenu de l'organisme SOCAF une garantie financière de 120 K€ au titre de son activité de gestion immobilière et 300 K€ au titre de son activité de transactions sur immeubles et fonds de commerce avec maniement de fonds ;
- › dans le cadre de l'acquisition de la SCI CC Immobilier, le 7 avril 2016, Foncière Atland bénéficie d'une garantie de passif de 500 K€ maximum d'une durée de 36 mois sauf prescriptions légales en matière fiscale et, en ce qui concerne la propriété des parts sociales relatives aux filiales acquises indirectement, de 10 ans ;
- › dans le cadre des prises de participation, Foncière Atland bénéficie d'une garantie d'actif et de passif plafonnée :
 - à 777 K€ pour la SAS Fundimmo société acquise en juillet 2019 (avec une franchise de 5 K€),
 - à 4 000 K€ pour la SAS Atland Résidentiel acquise en octobre 2019 (avec une franchise de 200 K€),
 - à 4 000 K€ pour la SAS Marianne Développement société acquise en octobre 2020 (avec un seuil de déclenchement de 120 K€ sans franchise).

La durée de la garantie est limitée à deux ans à compter de l'acquisition pour Fundimmo et Atland Résidentiel et de trois ans pour Marianne Développement, sauf prescriptions légales en matière fiscale et sociale.

8.2 Événements postérieurs au 31 décembre 2020

Le 21 janvier 2021, Foncière Atland a cédé l'actif immobilier situé à Cébazat (63) pour un montant hors droit de 1,7 M€ dégageant une plus-value 0,5 M€ conformément à la promesse signée le 22 décembre 2020.

Le 23 février 2021, la SCI F. Atland Argenteuil Michel Carre, filiale à 100 % de Foncière Atland, a signé une promesse pour l'acquisition d'un terrain de 2,8 Ha à Argenteuil. Cette promesse s'inscrit dans le prolongement de la seconde édition concours « Inventons la métropole du Grand Paris » pour lequel Foncière Atland a été lauréat.

Le prix d'acquisition du terrain est de 5,1 M€ HD HT.

8.3 Transactions avec les parties liées

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

- › rémunération et autres avantages versés aux dirigeants pour 940 K€ (contre 498 K€ au 31/12/2019) ;
- › jetons de présence comptabilisés à hauteur de 66 K€ (contre 78 K€ au 31/12/2019 dont 45 K€ au bénéfice du comité *ad hoc* constitué dans le cadre de l'analyse de l'opération de rachat des titres Résidentiel) ;
- › charge liée à la redevance « marque » pour 717 K€ (contre 497 K€ au 31/12/2019) ;
- › contrats de prestations de services administratives conclus avec Atland SAS, société mère : la charge de l'exercice est de 2 095 K€ (contre 2 974 K€ au 31/12/2019) ;
- › chiffre d'affaires réalisé avec les entreprises associées pour 4 857 K€ (contre 1 857 K€ au 31/12/2019) ;
- › intérêts financiers rémunérant les apports en compte courant effectués par Foncière Atland au profit de Transbus (société mise en équivalence), POP et Cofinimur I (non consolidées) pour 266 K€ (contre 180 K€ au 31/12/2019).

(en K euros)	31/12/2020				31/12/2019			
	Maison mère	Entreprises associées	Autres	TOTAL	Maison mère	Entreprises associées	Autres	TOTAL
Créances associées	1 140	10 476	7 811	19 427	737	16 398	10 336	27 471
Dettes associées	10 243	333	240	10 816	8 588	4 572	1 526	14 686

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

8.4 Principales sociétés consolidées au 31 décembre 2020

	Siège	Pays	N° Siren	% Intérêt	Méthode
1. SOCIÉTÉ CONSOLIDANTE					
SA Foncière Atland	Paris	France	598 500 775	-	IG
2. FILIALES CONSOLIDÉES					
SARL Foncière Atland REIM	Paris	France	437 664 386	100,00 %	IG
SCI Foncière Atland VILLEJUIF STALINGRAD	Paris	France	492 942 321	100,00 %	IG
SCI Le Grand Chemin	Toulouse	France	408 401 909	100,00 %	IG
SCI Luan Gramont	Toulouse	France	400 474 953	100,00 %	IG
SCI Mp Log	Toulouse	France	490 462 439	100,00 %	IG
SCI Negocar	Labège	France	440 166 411	100,00 %	IG
SCI Foncière Atland Argenteuil Michel Carre	Paris	France	878 054 808	100,00 %	IG
SCI Synerland	Paris	France	528 594 328	20,00 %	MEE
SCI Foncière Atland Plessis Pate	Paris	France	820 556 660	100,00 %	IG
SCI Foncière Atland PROVINS	Paris	France	828 851 972	100,00 %	IG
SCCV Foncière Atland STAINS	Paris	France	799 090 204	100,00 %	IG
SCCV Foncière Atland MASSY EUROPE	Paris	France	798 900 106	51,00 %	IG
SAS Speedland	Paris	France	801 312 208	100,00 %	IG
SAS Atland Group	Paris	France	811 047 919	100,00 %	IG
SCCV Foncière Atland My Valley	Paris	France	812 718 419	100,00 %	IG
SCI F Atland Stains Rol-Tanguy	Paris	France	837 626 514	100,00 %	IG
SCI Foncière Atland Fallavier	Paris	France	835 221 896	100,00 %	IG
SAS Atland Voisin	Dijon	France	310 057 625	100,00 %	IG
SAS My Share Company	Paris	France	834 045 882	50,00 %	MEE
SCI FPLI	Paris	France	538 403 106	100,00 %	IG
SCI FPLI 85	Paris	France	479 064 719	100,00 %	IG
SCI FPLI 56	Paris	France	489 491 696	100,00 %	IG
SCI FPLI 72	Paris	France	439 255 191	100,00 %	IG
SCI FPLI Fougeres	Paris	France	452 895 311	100,00 %	IG
SCI du Golfe	Paris	France	378 119 960	100,00 %	IG
SCI du Séminaire	Paris	France	432 266 880	100,40 %	IG
SCI FPLI 44	Paris	France	421 380 726	100,00 %	IG
SAS Atland Résidentiel	Paris	France	382 561 249	100,00 %	IG
SCCV Atland Houilles Faidherbes	Paris	France	814 911 038	100,00 %	IG
SCCV Atland Versailles Berthier	Paris	France	813 416 195	75,00 %	IG
SCI Atland Residency Clichy	Paris	France	810 144 964	96,27 %	IG
SNC Atland Houilles Faidherbes	Paris	France	827 588 427	100,00 %	IG
SCCV Atland Eden Plessis Trevisé	Paris	France	824 083 323	100,00 %	IG
SCCV Atland Houilles Pelletan	Paris	France	824 151 393	100,00 %	IG
SCCV Atland Aulnay Sous Bois	Paris	France	823 462 361	100,00 %	IG
SCCV Atland Colombes	Paris	France	823 462 262	75,00 %	IG
SCI Atland Chessy	Paris	France	820 682 300	100,00 %	IG
SCCV Antony Grand Parc Habitat 1	Paris	France	524 010 485	24,50 %	MEE
SCCV Antony Grand Parc Habitat 2	Paris	France	752 973 818	24,50 %	MEE
SCCV l'Arche en l'Île	Paris	France	818 056 996	50,00 %	IG
SAS Espace Vie Ballancourt	Paris	France	532 365 343	50,00 %	MEE
SCCV Cormeilles Bois Rochefort		France	811 425 438	49,00 %	MEE
SCI Brignais Charles De Gaulle	Paris	France	797 947 447	100,00 %	IG
SCI Paris Chabrières	Paris	France	448 743 948	100,00 %	IG

	Siège	Pays	N° Siren	% Intérêt	Méthode
2. FILIALES CONSOLIDÉES					
SCCV FRG Chambray 1	Paris	France	520 841 974	100,00 %	IG
SCI Champs S/Marne Rive Gauche	Paris	France	502 943 368	50,00 %	MEE
SCCV Paris Charonne	Paris	France	814 456 869	100,00 %	IG
SCCV Chatenay Leon Martine	Paris	France	814 039 269	100,00 %	IG
SCCV Asnieres Chausson	Paris	France	514 648 567	50,00 %	MEE
SCI Chemin Vert	Paris	France	484 994 314	50,00 %	MEE
SCI Versailles Le Chesnay	Paris	France	514 648 567	50,00 %	MEE
SCI FRG Grand Clément	Paris	France	422 603 209	40,00 %	IG
SCCV Massy COGFIN	Paris	France	515 231 215	50,00 %	MEE
SARL Concha	Paris	France	750 679 771	50,00 %	MEE
SCCV Savigny S/ Orge	Paris	France	823 463 344	100,00 %	IG
SCI Croix Nivert	Paris	France	510 690 779	100,00 %	IG
SARL Financière de Participation	Paris	France	415 272 418	100,00 %	IG
SCI FRG Francheville	Paris	France	798 004 271	49,00 %	MEE
SAS GL FRG	Paris	France	532 095 254	50,00 %	IG
SCCV Herblay Ambassadeur	Paris	France	809 725 955	100,00 %	IG
SARL FRG Investissements	Paris	France	797 580 321	100,00 %	IG
SCCV Franconville - Chaussée Jules César	Paris	France	818 587 719	45,00 %	MEE
SCI Atland Saint-Witz Les Joncs	Paris	France	847 840 147	60,00 %	IG
SCCV Atland Adim Les Terrasses De L'arsenal	Paris	France	849 280 102	50,10 %	IG
SCCV ADIM Atland Les Jardins de l'arsenal	NANTERRE	France	849 730 940	49,90 %	MEE
SCCV Atland Bondoufle Grand Parc	Paris	France	852 922 475	100,00 %	IG
SNC Atland Boulogne Tilleuls	Paris	France	852 389 956	90,00 %	IG
SCCV FRG Antony Villa Kennedy	Paris	France	818 270 530	100,00 %	IG
SAS Life International COGEDIM	Paris	France	518 333 448	24,95 %	MEE
SCCV Lil'phare	Paris	France	819 928 557	50,00 %	IG
SCCV Lil'Seine	Paris	France	802 865 824	50,00 %	IG
SCCV Cormeilles Louis Hayet	Paris	France	814 450 961	50,00 %	IG
SCCV Paris Massena	Paris	France	820 143 717	100,00 %	IG
SNC Meyzieu Domaine du Parc	Paris	France	789 908 522	100,00 %	IG
SCCV Massy MN	Paris	France	521 333 476	50,00 %	MEE
SCCV Atland Villepinte Sully	Paris	France	824 152 458	100,00 %	IG
SCCV Pierre De Montreuil	Paris	France	809 728 090	100,00 %	IG
SCCV Atland Argenteuil Montmorency	Paris	France	819 401 019	100,00 %	IG
SCCV Massy PQR	Paris	France	521 333 393	25,00 %	MEE
SCCV Atland Épinay S/Orge	Paris	France	820 961 803	100,00 %	IG
SCCV Pré Saint Gervais Péri	Paris	France	819 423 534	100,00 %	IG
SCI Reuilly Rive Gauche	Paris	France	490 683 265	100,00 %	IG
SCI Serris Rive Gauche	Paris	France	449 531 664	50,00 %	IG
SCCV Sevran Péri	Paris	France	809 458 946	100,00 %	IG
SCI Saint-Germain Rive Gauche 1	Paris	France	452 397 409	100,00 %	IG
SCCV Villejuif St Roch	Paris	France	814 063 830	75,00 %	IG
SCCV Les Terrasses d'Enghien	Paris	France	813 870 318	100,00 %	IG
SCI Vaugirard Rive Gauche	Paris	France	443 384 854	50,20 %	IG
SCCV Atland Argenteuil Jean Jaurès	Paris	France	819 780 750	100,00 %	IG
SCI FRG Villenoy	Paris	France	798 005 625	100,00 %	IG

	Siège	Pays	N° Siren	% Intérêt	Méthode
2. FILIALES CONSOLIDÉES					
SCCV Atland Villejuif 5 Gorki	Paris	France	824 151 765	100,00 %	IG
SCCV Atland Torcy	Paris	France	824 151 344	100,00 %	IG
SNC Parc 1 ^{er} Zénith	Paris	France	453 495 269	100,00 %	IG
SCCV Fonc. Atland Corneilles en Paris III	Paris	France	533 384 798	100,00 %	IG
SNC Atland Buffon	Paris	France	528 512 007	91,35 %	IG
SNC Atland Paris Commerces	Paris	France	843 085 267	100,00 %	IG
SNC Atland Simon Bolivar	Paris	France	843 075 524	87,07 %	IG
SNC Atland Charenton	Paris	France	844 677 310	94,63 %	IG
SCCV B2B Conflans Ste Honorine	Paris	France	825 329 329	100,00 %	IG
SCI Atland Perspective Bezons	Paris	France	834 260 549	70,00 %	IG
SCCV Atland Champigny Marais	Paris	France	827 834 276	75,00 %	IG
SCCV Atland Choisy le Roi	Paris	France	830 977 617	100,00 %	IG
SCCV My Valley Conflans Ste Honorine	Paris	France	831 006 283	100,00 %	IG
SCCV Atland Chatou Écoles 2	Paris	France	845 389 378	100,00 %	IG
SCCV Atland Saint Germain Ourches	Paris	France	845 389 550	100,00 %	IG
SCI Savigny 8-10 Boulevard Aristide Briand	Neuilly sur Seine	France	849 314 299	49,00 %	MEE
SCI Atland Villemomble Marnauda Berger	Paris	France	852 993 179	100,00 %	IG
SCCV Office Valley Conflans Ste Honorine	Paris	France	831 008 149	100,00 %	IG
SCCV Urban Valley Conflans Ste Honorine	Paris	France	825 330 400	100,00 %	IG
SCI Atland Suresnes Moulineaux	Paris	France	840 721 245	70,00 %	IG
SCCV Atland Verneuil Grande Rue	Paris	France	844 324 996	100,00 %	IG
SCCV Atland Deuil la Barre	Paris	France	844 278 853	100,00 %	IG
SCCV Atland Noiseau Kennedy	Paris	France	842 822 942	100,00 %	IG
SCCV Natur'Boissiere	Paris	France	841 643 380	75,00 %	IG
SCCV Atland Villemomble Glacière	Paris	France	841 157 001	100,00 %	IG
SCCV Atland Corbeil Essonnes	Paris	France	842 642 845	100,00 %	IG
SCCV Corneilles Sarraïl	Paris	France	843 387 333	40,00 %	MEE
SCCV Corneilles Nancy	Paris	France	843 403 197	40,00 %	MEE
SCCV Atland Chilly Mazarin	Paris	France	842 196 735	100,00 %	IG
SCCV Atland Chevreuse Versailles	Paris	France	843 204 025	100,00 %	IG
SCCV Atland Bezons Jean Jaurès	Paris	France	843 207 689	65,00 %	IG
SAS Atland Promotion	Paris	France	493 134 654	100,00 %	IG
SAS Atland Rénovation	Paris	France	493 134 795	100,00 %	IG
SCI Atland Villiers Vergers	Paris	France	489 478 420	100,00 %	IG
SCI Atland Chatou Écoles	Paris	France	492 755 699	75,00 %	IG
SCI Atland Sarcelles Leclerc	Paris	France	492 755 624	100,00 %	IG
SCCV Clos Benard	Paris	France	792 456 055	50,00 %	IG
SCCV Atland Bondoufle Grand Noyer	Paris	France	803 694 447	100,00 %	IG
SCCV Gennevilliers 29 Avenue de la Gare	Paris	France	798 435 095	80,00 %	IG
SCI Atland Ivry	Paris	France	803 946 698	94,40 %	IG
SNC Atland Logiprom Lille	Paris	France	803 798 528	70,00 %	IG
SCCV Atland Villiers S/Marne	Paris	France	803 589 654	98,40 %	IG
SNC Quicky	Paris	France	802 394 858	20,00 %	MEE
SNC Quicky 2	Paris	France	812 552 487	25,60 %	MEE
SARL Quantum Residential	Paris	France	450 657 473	100,00 %	IG
SCCV Atland Sartrouville Jean Jaurès	Paris	France	878 209 253	100,00 %	IG

	Siège	Pays	N° Siren	% Intérêt	Méthode
2. FILIALES CONSOLIDÉES					
SCCV Atland Sartrouville Garennes	Paris	France	879 684 637	50,07 %	IG
SCCV Atland Groslay Général Leclerc	Paris	France	880 785 746	100,00 %	IG
SCCV Atland Saint Mandé Berulle	Paris	France	881 796 841	100,00 %	IG
SCCV Atland La Queue En Brie Général Leclerc	Paris	France	883 587 842	100,00 %	IG
SCCV Atland Noisy Le Grand Bas Heurts	Paris	France	882 770 985	100,00 %	IG
SCCV Atland 37 Jules César	Paris	France	882 776 131	100,00 %	IG
SNC Atland Le Blanc Mesnil	Paris	France	882 276 264	100,00 %	IG
SCCV Atland Vernouillet Triel	Paris	France	880 785 795	100,00 %	IG
SCCV Eaubonne Voltaire	LILLE	France	881 560 809	49,90 %	MEE
SCCV Gagny Joannes	Paris	France	892 319 468	75,00 %	IG
SCCV Atland Villiers Le Bel Jules Ferry	Paris	France	887 708 212	100,00 %	IG
SCCV Atland ARPAJPN Belles Vues	Paris	France	891 424 673	100,00 %	IG
SCCV Atland Drancy Lalouette	Paris	France	891 407 686	100,00 %	IG
SCCV Atland Longjumeau Bizet	Paris	France	891 424 699	100,00 %	IG
SCCV Atland Le Plessis-Robinson Descartes	Paris	France	887 708 162	100,00 %	IG
SNC Crespières Château	Paris	France	891 199 671	100,00 %	IG
SCCV Saint Rémy Rue de Paris	Paris	France	830 790 275	70,00 %	IG
SAS Les Maisons de Marianne	NANTERRE	France	403 570 500	60,00 %	IG
SCCV Gonesse E. Rain	LILLE	France	852 604 214	12,00 %	MEE
SCCV Osny de Chars	LILLE	France	879 895 274	29,40 %	MEE
SAS Rominvest	NANTERRE	France	441 315 231	60,00 %	IG
SAS Maison Marianne Services	NANTERRE	France	448 382 077	60,00 %	IG
SCCV Vaureal Boris Vian	LILLE	France	844 749 689	29,40 %	MEE
SCI Vaureal Bd de l'Oise Nord	LILLE	France	814 122 438	29,40 %	MEE
SCCV Atland Deuil La Barre Saint Denis	Paris	France	891 398 943	100,00 %	IG
SCCV Jouars Pont Chartrain La Bonde	Paris	France	890 340 375	100,00 %	IG
SAS Fundimmo	Paris	France	802 497 099	61,93 %	IG
SAS Fundimmo FP1	Paris	France	830 908 117	61,93 %	IG
SAS Fundimmo FP2	Paris	France	830 908 125	61,93 %	IG
SAS Fundimmo FP3	Paris	France	831 323 027	61,93 %	IG
SAS Fundimmo FP4	Paris	France	831 337 191	61,93 %	IG
SAS Fundimmo FP5	Paris	France	819 734 252	61,93 %	IG
SAS Fundimmo FP6	Paris	France	819 751 231	61,93 %	IG
SAS Fundimmo FP7	Paris	France	821 175 064	61,93 %	IG
SAS Fundimmo FP8	Paris	France	832 565 261	61,93 %	IG
SAS Fundimmo FP9	Paris	France	832 565 873	61,93 %	IG
SAS Fundimmo FP10	Paris	France	821 907 961	61,93 %	IG
SAS Fundimmo FP11	Paris	France	824 414 288	61,93 %	IG
SAS Fundimmo FP12	Paris	France	823 037 163	61,93 %	IG
SAS Fundimmo FP13	Paris	France	834 925 414	61,93 %	IG
SAS Fundimmo FP14	Paris	France	835 118 225	61,93 %	IG
SAS Fundimmo FP15	Paris	France	834 896 771	61,93 %	IG
SAS Fundimmo FP16	Paris	France	820 396 695	61,93 %	IG
SAS Fundimmo FP17	Paris	France	830 786 026	61,93 %	IG
SAS Fundimmo FP18	Paris	France	829 674 308	61,93 %	IG
SAS Fundimmo FP19	Paris	France	824 757 488	61,93 %	IG
SAS Fundimmo FP20	Paris	France	839 721 248	61,93 %	IG
SAS Fundimmo FP21	Paris	France	839 913 290	61,93 %	IG

	Siège	Pays	N° Siren	% Intérêt	Méthode
2. FILIALES CONSOLIDÉES					
SAS Fundimmo FP22	Paris	France	840 801 252	61,93 %	IG
SAS Fundimmo FP23	Paris	France	840 831 978	61,93 %	IG
SAS Fundimmo FP24	Paris	France	828 624 304	61,93 %	IG
SAS Fundimmo FP25	Paris	France	841 446 842	61,93 %	IG
SAS Fundimmo FP26	Paris	France	841 461 429	61,93 %	IG
SAS Fundimmo FP27	Paris	France	841 478 167	61,93 %	IG
SAS Fundimmo FP28	Paris	France	822 826 186	61,93 %	IG
SAS Fundimmo FP29	Paris	France	822 788 378	61,93 %	IG
SAS Fundimmo FP30	Paris	France	843 357 583	61,93 %	IG
SAS Fundimmo FP31	Paris	France	843 357 666	61,93 %	IG
SAS Fundimmo FP32	Paris	France	843 357 708	61,93 %	IG
SAS Fundimmo FP33	Paris	France	830 018 941	61,93 %	IG
SAS Fundimmo FP34	Paris	France	817 759 210	61,93 %	IG
SAS Fundimmo FP35	Paris	France	824 414 213	61,93 %	IG
SAS Fundimmo 72H	Paris	France	841 480 304	61,93 %	IG
SAS Fundimmo Castellane FP	Paris	France	830 286 050	61,93 %	IG
SAS Fundimmo Dieppe FP1	Paris	France	822 618 906	61,93 %	IG
SAS Fundimmo Theresius FP	Paris	France	830 286 167	61,93 %	IG

7.1.2 Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2020

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

1 - Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société Foncière Atland relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

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

2 - Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2020 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.

3 - Justification des appréciations - Points clés de l'audit

La crise mondiale liée à la pandémie de Covid-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

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

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

Évaluation des titres de participation

(Notes 1, 2.3.1, 2.3.4, et 6.1 des états financiers consolidés)

Risque identifié

Dans le cadre de son développement, le groupe a réalisé des opérations de croissance ciblées et a reconnu en conséquence plusieurs goodwill figurant au bilan pour un montant total de 50,2 millions d'euros au 31 décembre 2020.

La Direction s'assure lors de chaque exercice que la valeur comptable des goodwill ne présente pas de risque de perte de valeur. Ces goodwill font l'objet de tests de perte de valeur au moins une fois par an et à chaque fois qu'il existe un indice de perte de valeur. Pour les tests de perte de valeur, les goodwill sont ventilés par unités génératrices de trésorerie (UGT), qui correspondent à des ensembles homogènes générant des flux de trésorerie identifiables. Un test de perte de valeur consiste à comparer la valeur nette comptable de chaque UGT avec sa valeur recouvrable.

Concernant le goodwill de l'UGT « Promotion-Construction » composé des sociétés Atland Résidentiel et Marianne Développement, le management a conservé la méthode de valorisation retenue lors de l'acquisition fin 2019 d'Atland Résidentiel, à savoir une méthode extinctive et a comparé les résultats de ces tests avec une méthode de valorisation par les multiples. Du fait de l'acquisition récente au cours du dernier trimestre 2020 de la société Marianne Développement, le Management n'a pas réalisé de test de dépréciation concernant cette entité dans le cadre de la clôture 2020, ces derniers estimant que le prix d'acquisition reflète la valeur de marché.

Concernant l'UGT « Services dont gestion d'actifs réglementée », le Management fait appel lors de la clôture annuelle à un expert indépendant afin que ce dernier estime la « valeur de marché » des activités d'Atland Voisin, FA Reim et Fundimmo, ceci permettant de justifier la valorisation du goodwill dans les comptes du groupe.

Au regard des modalités de détermination des goodwill sur l'exercice reposant notamment sur le jugement de la Direction et compte tenu de leur montant significatif, nous avons considéré l'évaluation des goodwill comme un point-clé de l'audit.

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

Nous nous sommes assurés de la conformité de la méthodologie appliquée par le Groupe aux normes comptables en vigueur et de la pertinence de l'information financière présentée dans la note 6.1 aux états financiers consolidés. Nous avons également apprécié les modalités de mise en œuvre de cette méthodologie notamment lors de la réalisation des travaux d'audit suivants :

- › la pertinence des hypothèses retenues pour déterminer les marges nettes des bilans d'opérations de promotion en cours ou sous promesse, le taux d'actualisation et le taux d'impôt dégressif pour l'UGT « Promotion-Construction » ;
- › l'analyse et l'appréciation du rapport de l'expert indépendant ayant évalué les sociétés Atland Voisin, FA Reims et Fundimmo et l'appréciation de la pertinence des hypothèses retenues par ce dernier pour l'UGT « Services dont gestion d'actifs réglementée » ;
- › l'analyse et l'appréciation du prix d'acquisition de la société Marianne Développement et l'appréciation de la valeur retenue du goodwill pour cette acquisition.

Évaluation du chiffre d'affaires et de la marge à l'avancement des opérations de promotion immobilière

(Notes 1, 2.3.21, 5 et 7.1 des états financiers consolidés)

Risque identifié

Le chiffre d'affaires et la marge des activités de promotion immobilière sont reconnus à l'avancement, tel que décrit dans la note 2.3.21 de l'annexe.

Le chiffre d'affaires de l'exercice 2020 des programmes de promotion immobilière s'élève à 146,5 millions d'euros et représente plus de 78 % du chiffre d'affaires consolidé du Groupe.

Ce chiffre d'affaires comptabilisé à l'avancement est essentiellement réalisé au travers de contrats de ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA). Comme présenté dans la note 2.3.21 de l'annexe aux comptes consolidés, le chiffre d'affaires et la marge sont comptabilisés au prorata de l'avancement des programmes immobiliers, estimé sur la base de l'avancement commercial à la fin de l'exercice, pondéré par le pourcentage d'avancement des dépenses. Une provision pour perte à terminaison est comptabilisée lorsqu'il est probable que le prix de revient final du programme sera supérieur au chiffre d'affaires budgété.

Le montant de chiffre d'affaires et de marge à comptabiliser, et éventuellement de provisions pour perte à terminaison, dépend de la capacité de la Direction à estimer de manière fiable les coûts restant à engager sur les programmes immobiliers ainsi que le montant des ventes futures jusqu'à la fin du projet.

Nous avons considéré la reconnaissance du chiffre d'affaires et de la marge des programmes de promotion immobilière comptabilisés à l'avancement comme un point clé de l'audit en raison du caractère significatif de ce poste au regard des comptes consolidés, et du niveau d'estimation requis par la Direction pour les prévisions de chiffre d'affaires et de coût final des opérations.

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

Nous avons adopté une approche substantive, basée notamment sur les travaux suivants pour une sélection de programmes significatifs :

- › appréciation de la cohérence des derniers budgets actualisés des opérations contributrices sur l'exercice avec les pièces justificatives et les informations obtenues auprès du contrôleur de gestion et/ou des responsables de programmes ;
- › rapprochement des données comptables avec le suivi de l'opération et rapprochement du degré d'avancement retenu avec la situation d'avancement de la construction obtenue ou les attestations d'architectes concernées et les actes notariés ;
- › analyse des contentieux en cours et recherche d'éventuels passifs non comptabilisés ;
- › analyse des variations significatives de chiffre d'affaires et de taux de marge budgétés d'une période à l'autre.

Reconnaissance du chiffre d'affaires de l'activité Asset Management pour compte de tiers et gestion réglementée

(Notes 1, 2.3.21, 5 et 7.1 des états financiers consolidés)

Risque identifié

Au 31 décembre 2020, le chiffre d'affaires net consolidé de l'activité Asset Management pour compte de tiers et gestion réglementée s'élevant à 34,6 millions d'euros est principalement porté par la société Atland Voisin à hauteur de 24,4 millions d'euros, société de gestion de portefeuilles de SCPI et d'OPCI. Cette dernière représente 13% du chiffre d'affaires total consolidé de Foncière Atland à fin 2020 et 82% du résultat opérationnel.

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

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

Compte tenu du caractère significatif du chiffre d'affaires et du résultat d'exploitation de l'activité Asset Management pour compte de tiers et gestion réglementée dans les états financiers consolidés de Foncière Atland au 31 décembre 2020, nous avons considéré la reconnaissance du chiffre d'affaires de l'activité Asset Management pour compte de tiers et gestion réglementée comme étant un point clé de l'audit.

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

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

- › prendre connaissance des processus significatifs mis en place au sein de l'entité ;
- › apprécier les risques et contrôles clés associés mis en place par Atland Voisin afin d'évaluer l'efficacité des contrôles opérationnels ;
- › effectuer, par sondage, le rapprochement du chiffre d'affaires comptabilisé à fin 2020 avec les contrats et conventions signés avec les souscripteurs et les agents ; -s'assurer du correct respect de la séparation des exercices.

En outre, nous avons également réalisé des travaux portant notamment sur l'exhaustivité et l'exactitude des souscriptions et rétrocessions comptabilisées au titre de l'exercice 2020 via des requêtes Data & Analytics.

4 - 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 des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion du conseil d'administration.

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

l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

5 - Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux ou réglementaires

Format de présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel

Conformément au III de l'article 222-3 du règlement général de l'AMF, la direction de votre société nous a informés de sa décision de reporter l'application du format d'information électronique unique tel que défini par le règlement européen délégué n°2019/815 du 17 décembre 2018 aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2021. En conséquence, le présent rapport ne comporte pas de conclusion sur le respect de ce format dans la présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L.451-1-2 du code monétaire et financier.

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 2020, le cabinet KPMG était dans la 44ème année de sa mission sans interruption et le cabinet AGM Audit Légal dans la 3ème année.

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

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

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

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

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

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

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

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

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

Rapport au comité des comptes et de l'audit

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

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

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 18 mars 2021

KPMG Audit IS

François Plat

Associé

Saint Marcel, le 18 mars 2021

AGM Audit Légal

Yves Llobell

Associé

7.2 COMPTES SOCIAUX AU 31 DÉCEMBRE 2020

Bilan actif

Rubriques	Brut	Amortissements	Net (N) 31 décembre 2020	Net (N) 31 décembre 2019
Capital souscrit non appelé				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concession, brevets et droits similaires	12 425	12 425	0	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	2 508 524	-	2 508 524	2 646 627
Constructions	7 690 207	2 151 195	5 539 012	6 322 552
Installations techniques, matériel et outillage industriel			-	-
Autres immobilisations corporelles	38 147	26 830	11 317	17 508
Immobilisations en cours			-	1 560
Avances et acomptes			-	-
Total immobilisations corporelles	10 236 878	2 178 024	8 058 853	8 988 248
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Participations évaluées par mise en équivalence			-	-
Autres participations	24 375 369	7 459 661	16 915 708	22 885 661
Créances rattachées à des participations	70 514 034		70 514 034	51 340 870
Autres titres immobilisés	500		500	500
Prêts			-	-
Autres immobilisations financières	402 122		402 122	889 649
Total immobilisations financières	95 292 025	7 459 661	87 832 364	75 116 680
ACTIF IMMOBILISÉ	105 550 828	9 659 611	95 891 217	84 104 928
STOCKS ET ENCOURS				
Matières premières et approvisionnement				
Stocks d'encours de production de biens				
Stocks d'encours production de services	29 451		29 451	29 451
Stocks produits intermédiaires et finis				
Stocks de marchandises			-	-
Total stocks et encours	29 451	-	29 451	29 451
CRÉANCES				
Avances, acomptes versés sur commandes	46 709		46 709	90 175
Créances clients et comptes rattachés	1 056 815	192 030	864 786	674 153
Autres créances	27 219 825		27 219 825	32 421 567
Capital souscrit et appelé, non versé				
Total créances	28 323 350	192 030	28 131 320	33 185 895
DISPONIBILITÉS ET DIVERS				
Valeurs mobilières de placement	1 882 875		1 882 875	-
Disponibilités	1 205 093		1 205 093	1 115 887
Charges constatées d'avance	36 902		36 902	9 088
Total disponibilités et divers	3 124 870	-	3 124 870	1 124 975
ACTIF CIRCULANT	31 477 671	192 030	31 285 641	34 340 321
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Primes remboursement des obligations				
Écarts de conversion actif				
TOTAL GÉNÉRAL	137 028 499	9 851 640	127 176 859	118 445 249

Bilan passif

Rubriques	Net (N) 31 décembre 2020	Net (N) 31 décembre 2019
SITUATION NETTE		
Capital social ou individuel	49 060 825	49 056 040
Primes d'émission, de fusion, d'apport	31 657 870	31 652 800
Écarts de réévaluation		
Réserve légale	1 364 832	863 026
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves	5 421 568	2 130 831
Report à nouveau	2 062 641	1 969 289
Résultat de l'exercice	17 687 141	10 036 123
Total situation nette	107 254 877	95 708 109
SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT		
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES	427 552	337 294
CAPITAUX PROPRES	107 682 429	96 045 403
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques	584 192	100 000
Provisions pour charges		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	584 192	100 000
DETTES FINANCIÈRES		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires	11 489 809	11 238 867
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	5 054 061	5 842 796
Emprunts et dettes financières divers	201 352	2 101 747
Total dettes financières	16 745 222	19 183 410
AVANCES ET ACOMPTES REÇUS SUR COMMANDES EN COURS	3 601	33 966
DETTES DIVERSES		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 191 720	2 219 214
Dettes fiscales et sociales	537 971	496 776
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	431 724	366 480
Total dettes diverses	2 161 414	3 082 470
PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE		
DETTES	18 910 237	22 299 846
Écarts de conversion passif		
TOTAL GÉNÉRAL	127 176 859	118 445 249

Compte de résultat (première partie)

Rubriques	France	Export	Net (N) 31 décembre 2020	Net (N) 31 décembre 2019
Ventes de marchandises				
Production vendue de services	705 535		705 535	1 015 541
CHIFFRES D'AFFAIRES NETS	705 535		705 535	1 015 541
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charges	228 005		228 005	331 321
Autres produits	503		503	84 186
PRODUITS D'EXPLOITATION	934 043	-	934 043	1 431 048
CHARGES EXTERNES				
Achats de marchandises (et droits de douane)				
Variation de stock de marchandises				
Achats de matières premières et autres approvisionnements				
Variation de stock [matières premières et approvisionnements]				
Autres achats et charges externes	1 582 985		1 582 985	1 373 245
Total charges externes	1 582 985	-	1 582 985	1 373 245
IMPÔTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILÉS	16 182		16 182	44 286
CHARGES DE PERSONNEL				
Salaires et traitements	526 160		526 160	275 000
Charges sociales	139 836		139 836	109 117
Total charges de personnel	665 996		665 996	384 117
DOTATIONS D'EXPLOITATION				
Dotations aux amortissements sur immobilisations	343 797		343 797	460 744
Dotations aux provisions sur immobilisations				
Dotations aux provisions sur actif circulant				
Dotations aux provisions pour risques et charges			-	100 000
Total dotations d'exploitation	343 797	-	343 797	560 744
AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION	124 669		124 669	109 748
CHARGES D'EXPLOITATION	2 733 629	-	2 733 629	2 472 140
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	- 1 799 585	-	- 1 799 585	- 1 041 092

Compte de résultat (deuxième partie)

Rubriques	Net (N) 31 décembre 2020	Net (N) 31 décembre 2019
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	- 1 799 585	- 1 041 092
BÉNÉFICE ATTRIBUÉ OU PERTE TRANSFÉRÉE		
Perte supportée ou bénéfice transféré		
PRODUITS FINANCIERS		
Produits financiers de participation	7 967 148	9 154 700
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		
Autres intérêts et produits assimilés		2
Reprises sur provisions et transferts de charges	99 747	258 510
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
	8 066 895	9 413 211
CHARGES FINANCIÈRES		
Dotations financières aux amortissements et provisions	29 988	
Intérêts et charges assimilées	850 408	1 768 736
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
	880 396	1 768 736
RÉSULTAT FINANCIER	7 186 499	7 644 475
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS	5 386 914	6 603 384
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital	16 645 055	10 811 763
Reprises sur provisions et transferts de charges	770 712	
	17 415 767	10 811 763
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	771	
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	4 490 318	7 098 969
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	624 450	150 192
	5 115 540	7 249 162
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	12 300 227	3 562 601
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices		129 862
TOTAL DES PRODUITS	26 416 706	21 656 022
TOTAL DES CHARGES	8 729 565	11 619 899
BÉNÉFICE OU PERTE	17 687 141	10 036 123

7.2.1 Annexe aux comptes annuels

L'exercice clos au 31 décembre 2020 présente un total bilan de 127 176 859 € et dégage un résultat bénéficiaire de 17 687 141 €.

L'exercice 2020 a une durée de 12 mois, couvrant la période du 1^{er} janvier 2020 au 31 décembre 2020. L'exercice 2019 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 4 mars 2021.

Note 1	Faits marquants de l'exercice	208	Note 3	Informations relatives au bilan	211
Note 2	Principes, règles et méthodes comptables appliqués	209	Note 4	Informations relatives au compte de résultat	218
			Note 5	Autres informations	220

Note 1 Faits marquants de l'exercice

- › Division de la valeur nominale : la valeur nominale de l'action Foncière Atland a été divisée par cinq (5), passant ainsi de cinquante-cinq (55) euros à onze (11) euros. Cette division a pris effet depuis l'ouverture du marché le 28 octobre 2020. En conséquence, le nombre d'actions, en circulation sur Euronext Paris et composant le capital social de Foncière Atland, a automatiquement été porté de 892.015 à 4.460.075. Les nouvelles actions émises bénéficient du maintien des mêmes droits que les actions anciennes. Le droit de vote double attaché aux actions a été attribué aux actions nouvelles émises en échange des actions actuelles auxquelles était attaché un droit de vote double.
- › La crise sanitaire liée à la Covid-19 n'a eu d'impact significatif sur ses comptes statutaires 2020 de Foncière Atland. La baisse du chiffre d'affaires s'explique principalement par les cessions d'actifs réalisées en 2019 qui ont mécaniquement entraîné une baisse de loyers sur 2020 compte tenu de l'effet plein annuel. Les effets de la crise sanitaire sur les différentes activités des filiales du groupe sont développés dans l'annexe aux comptes consolidés du groupe Foncière Atland au 31/12/2020.
- › Au cours de l'exercice 2020, la Foncière a procédé à deux arbitrages principaux :
 - la cession de deux actifs de placement situés dans la région lilloise (Croix et Madeleine) pour un prix de cession de 0,9 M€ et une plus-value de cession proche de 0,2 M€,
 - la cession de sa participation minoritaire dans la société Transbus, filiale de l'OPPCI Transimmo (véhicule détenu majoritairement par AGRE spécialisé dans les actifs d'infrastructure de transport de la personne et géré par la société Atland Voisin) pour un prix de cession de 15,4 M€ et une plus-value de 11,9 M€.
- › En octobre 2020, Foncière Atland a également acquis, *via* sa filiale Atland Group qu'elle détient à 100 %, 60 % des titres de la société Les Maisons de Marianne pour un montant de 7,6 M€. La société, qui conçoit des résidences intergénérationnelles, compte aujourd'hui 27 résidences en exploitation et près de 2 400 résidents. Un complément de prix de 1 948 K€ est contractuellement prévu et assis sur la performance du BP et de critères quantitatifs.

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 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.

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.

Les durées d'utilité retenues sont les suivantes :

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.

Pour les valeurs mobilières de placement, autres que les actions propres destinées à être attribuées aux employés et affectées à des plans déterminés, une dépréciation est comptabilisée si la valeur vénale à la clôture de l'exercice est inférieure à la valeur nette comptable.

Pour les actions propres destinées à être attribuées aux salariés et dirigeants et affectées à des plans déterminés, leur valeur comptable reste égale à leur coût d'entrée jusqu'à leur livraison aux bénéficiaires, et une provision représentative de la moins-value attendue lors de la remise des actions gratuites est comptabilisée au passif et étalée sur la période d'acquisition des droits le cas échéant.

Lorsque les bénéficiaires des plans sont des salariés ou des dirigeants d'autres sociétés du groupe Foncière Atland, cette dernière comptabilise la charge en totalité dès la décision d'attribution et la refacture aux sociétés employant les bénéficiaires du plan.

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

Les charges de personnel concernent uniquement la rémunération de la Direction, la société ne portant aucun salarié.

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 2019	Acquisitions	Cessions/Transferts	Situation au 31 décembre 2020
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Logiciels et autres immobilisations incorporelles	12 425			12 425
Concessions marques	9 500			9 500
Fonds commercial	-			-
SOUS-TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	21 925	-	-	21 925
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains	2 646 628		- 138 103	2 508 525
Agencements et Aménagements de terrains	-			-
Constructions	7 028 312		- 535 610	6 492 702
Agencements des constructions	1 257 016		- 59 512	1 197 504
Agencement siège social	-			-
Matériel de bureau, informatique et mobilier	38 147			38 147
SOUS-TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES	10 970 103	-	- 733 225	10 236 878
TOTAL	10 992 028	-	- 733 225	10 258 803

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

Au cours de l'année 2020, Foncière Atland a réalisé la cession de deux actifs immobiliers situés dans la banlieue lilloise (59) pour un montant hors droits 900 K€ et dégageant une plus-value de 228 K€.

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

Amortissements	Situation au 31 décembre 2019	Dotations aux amortissements	Dotations aux dépréciations	Reprise sur amortissements	Reprise sur provisions	Situation au 31 décembre 2020
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES						
Logiciels	12 425					12 425
Concession marque	9 500					9 500
IMMOBILISATIONS CORPORELLES						
Terrains						-
Constructions	1 579 936	212 521		96 112		1 696 345
Agencements des constructions	382 840	94 492		22 483		454 850
Inst. Générale, Agencement	-					-
Matériel de bureau, Mobilier	20 638	6 191				26 830
TOTAL	2 005 340	313 205	-	118 595	-	2 199 949

3.2 Immobilisations financières

3.2.1 Titres de participation

Sociétés	1 janvier 2020 Montant début exercice	Augmentation	Diminution	31 décembre 2020 Montant fin exercice	% détention
SCI F. Atland Villejuif	1 499			1 499	99,93 %
SCI Veoland (8 sociétés)	8		8	-	
SCI Keoland 2	1		1	-	
SAS Transbus ⁽¹⁾	3 540 702		3 540 702	-	
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 Conflans My Valley ⁽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 %
Tikehau Real Estate 1 ⁽¹⁾	2 500 000		2 500 000	-	
SAS Speedland ⁽¹⁾	3 649 400			3 649 400	100,00 %
SAS Paris Office Partnership ⁽¹⁾	1 824 646			1 824 646	3,23 %
SCI PGGM (6 sociétés)	1	0	1	0	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 %
FPLI ⁽¹⁾	4 498 972			4 498 972	100,00 %
TOTAL	30 415 082	999	6 040 712	24 375 369	

(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 dans le régime SIIC.

(3) Sociétés de droit belge.

Suite à la cession de son portefeuille d'actifs en 2019 détenu par la SCI LOTUS filiale à 100 % de la société Tikehau Real Estate 1 (OPPCI TRE 1), cette dernière a été liquidée au cours de l'année 2020. Foncière Atland détenait 2.5 % de TRE 1.

Par ailleurs, la participation dans Transbus (30 %) a été cédée en décembre 2020 pour un montant de 15,4 M€, dégagant une plus-value comptable de 11,9 M€.

Les titres de participation des SCI MP Log, SCI Le Grand Chemin et SCI Negocar ont fait l'objet d'une reprise de provision pour dépréciation pour un total de 99 747 € au regard des valeurs vénales des titres au 31 décembre 2020, les titres de participations de la SCI Luan Gramont ont fait l'objet d'une provision supplémentaire pour un montant de 29 988 €.

Provisions sur Titres	1 ^{er} janvier 2020 Montant début exercice	Augmentation	Diminution	31 décembre 2020 Montant fin exercice
SCI Le Grand Chemin	4 260 598			4 260 598
SCI Luan Gramont	1 477 633	29 988		1 507 621
SCI MP Log	491 183		14 331	476 852
SCI Negocar	1 300 007		85 416	1 214 591
TOTAL	7 529 421	29 988	99 747	7 459 661

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 2020 Montant début exercice	Augmentation	Diminution	31 décembre 2020 Montant fin exercice
SAS Transbus	6 844 894		6 844 894	-
Optiland*4 SAS	80 442		80 442	-
SCI FA Stains	7 467 012		4 012 613	3 454 398
SCI FA My Valley	1 965 039	262 914		2 227 953
SCI FA Plessis	1 608 324	2 978 586		4 586 910
SCI FA Provins	424 181	16 813		440 994
SCI FA Fallavier (St Quentin)	882 148	167 831		1 049 979
SCI FA Rol Tanguy	18 035 643	14 939 765		32 975 408
SCI Synerland	8 900			8 900
SCI FA Argenteuil	-	259 962		259 962
SCI FA Conflans		19 405 700		19 405 700
SAS Speedland	10 727 009		8 094 104	2 632 905
SAS Paris Office Partnership	3 185 992	85 709		3 271 702
Intérêts courus Créances	111 286	199 224	111 287	199 224
TOTAL	51 340 870	38 316 504	19 143 340	70 514 034

3.2.3 Autres immobilisations financières

Au 31/12/2020, le nombre d'actions détenues dans le cadre du contrat de liquidités s'élève à 14 331 pour un montant de 402 122 €. (cf. note 3.8)

Sur la base du cours de l'action Foncière Atland, les actions propres dégagent une plus-value latente de 83 412 € au 31 décembre 2020.

Sociétés	1 ^{er} janvier 2020 Montant début exercice	Augmentation	Diminution	31 décembre 2020 Montant fin exercice
Actions propres	830 652	852 882	1 281 412	402 122
Dépôts de garantie et caution	58 996		58 996	0
Autres actions	500			500
TOTAL	890 148	852 882	1 340 408	402 622

3.3 Stocks et encours

Au cours de l'année 2020, les frais engagés et stockés sont relatifs à des opérations de construction de bâtiments clés en main et d'investissement pour compte propre d'un montant total de 29 451 €. Ils se décomposent de la manière suivante :

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

Ces frais seront refacturés aux filiales dédiées, le cas échéant, au cours du premier semestre 2021.

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	70 514 034	199 224	70 314 811	
› Actions propres	402 122	402 122		
› Dépôts de garantie				
Actif circulant				
› Autres créances clients	1 056 815	1 056 815		
› Personnel et comptes rattachés				
› Avances et acomptes versés	46 709	46 709		
› État et autres collectivités publiques	489 388	489 388		
› Groupe et associés	26 044 240	26 044 240		
› Débiteurs divers	686 198	686 198		
› Charges constatées d'avance	36 902	36 902		
TOTAL	99 276 408	28 961 598	70 314 811	
ÉTAT DES DETTES				
› Emprunts obligataires	11 489 809	11 489 809	-	
› Emprunts établissements de crédit	5 051 176	341 771	4 519 405	190 000
› Découverts bancaires	2 885	2 885		
› Dépôts reçus	166 535		166 535	-
› Fournisseurs et comptes rattachés	1 191 720	1 191 720		
› Dettes sur immobilisations				
› Personnel et comptes rattachés	170 000	170 000		
› Sécurité sociale, organismes sociaux	190 337	190 337		
› État et autres collectivités publiques	177 633	177 633		
› Groupe et associés	34 817	34 817		
› Autres dettes	435 325	435 325		
› Produits constatés d'avance				
TOTAL	18 910 237	14 034 298	4 685 940	190 000

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 dans le cadre de son régime SIIC pour 5 041 K€.

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			5 040 833	331 429	4 519 405	190 000
Taux variable	7	5 175 000	4 312 500	246 429	4 066 071	-
	15	1 700 000	728 333	85 000	453 333	190 000
TOTAL			15 040 833	10 331 429	4 519 405	190 000

3.4.3 Opérations de couverture de taux

Au 31 décembre 2020, Foncière Atland utilise des instruments financiers pour se prémunir des fluctuations des taux d'intérêts sur sa dette souscrite à variable. Les caractéristiques des principaux instruments de couverture encore actifs dans la société sont les suivants :

Opérations	Date de conclusion / opération	Nature de la couverture	Montant notionnel(en K€)	Date de début	Date d'échéance	Taux de référence
FONCIERE ATLAND	30/10/2017	Cap	3 000	29/12/2017	30/06/2021	E3M
FONCIERE ATLAND	13/06/2019	Cap	3 000	28/06/2019	30/06/2023	E3M
FONCIERE ATLAND	13/06/2019	Cap	2 000	28/06/2019	28/06/2024	E3M
FONCIERE ATLAND	13/06/2019	Cap	2 485	14/08/2019	16/05/2022	E3M
FONCIERE ATLAND	17/12/2019	Cap	6 000	31/12/2019	29/12/2023	E3M

Par ailleurs, chacune des filiales est également amenée à porter des instruments de couverture de taux sur les financements portés. L'ensemble des couvertures de taux est décrit dans l'annexe aux comptes consolidés. Au 31 décembre 2020, la position de taux est couverte à plus de 76 % hors emprunt obligataire (*idem* y/c emprunt obligataire et obligations locatives) contre un peu plus de 67 % au 31 décembre 2019.

3.5 Comptes de régularisation actif et passif

Régularisations	Actif	Passif
Factures à établir	512 040	
Intérêts courus sur créance	199 224	
Charges constatées d'avance	36 902	
Produits constatés d'avance		-
Charges à payer rattachées aux postes de dettes		
Fournisseurs		909 446
Intérêts courus sur emprunts		10 342
État et autres organismes		255 760
TOTAL	559 284	1 287 758

3.6 Valeurs mobilières de placement (VMP)

Le poste de valeurs mobilières de placement est constitué, pour 1,9 M€, d'actions d'autocontrôle détenues en vue d'être attribuées aux bénéficiaires des plans d'attribution d'actions gratuites émis par la société (cf. note 3.8).

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. Il n'y a pas de frais d'émission d'emprunts au titre de 2020.

3.8 Capitaux propres

Libellé	Solde au 31 décembre 2019 avant affectation	Affectation du résultat du 31 décembre 2019	Résultat au 31 décembre 2020	Augmentation de capital	Divers	Solde au 31 décembre 2020
Capital	49 056 040			4 785		49 060 825
Prime d'émission	31 652 800			5 070		31 657 870
Réserve légale	863 026	501 806				1 364 832
Autres réserves	2 130 831	3 290 737				5 421 568
Report à nouveau	1 969 289	93 352				2 062 641
Résultat de l'exercice	10 036 123	- 10 036 123	17 687 141			17 687 141
TOTAL	95 708 109	- 6 150 228	17 687 141	9 855	-	107 254 877

La variation des capitaux propres entre 2019 et 2020 est imputable :

➤ à l'affectation du résultat 2019 conformément à l'Assemblée Générale du 19 mai 2020 ;

➤ au résultat au 31 décembre 2020 bénéficiaire à hauteur de 17 687 141 € ;

➤ à l'augmentation de capital et de la prime d'émission pour 9 855 € liée à l'exercice des derniers BSA (l'exercice de 164 bons de souscription d'actions au prix unitaire de 113 euros pour 87 actions nouvelles émises).

Évolution du capital

(en euro)	Nombre d'actions	Nominal ⁽¹⁾	Total
31/12/2019	891 928	55	49 056 040
Réalisation de bons de souscription (10/01/2020)	6	55	330
Réalisation de bons de souscription (26/02/2020)	5	55	275
Réalisation de bons de souscription (05/03/2020)	1	55	55
Réalisation de bons de souscription (25/06/2020)	5	55	275
Réalisation de bons de souscription (30/09/2020)	5	55	275
Réalisation de bons de souscription (12/10/2020)	4	55	220
Réalisation de bons de souscription (14/10/2020)	41	55	2 255
Réalisation de bons de souscription (15/10/2020)	20	55	1 100
Division par 5 de la valeur nominale de l'action (28/10/2020)	4 460 075	11	49 060 825
31/12/2020	4 460 075	11	49 060 825

(1) Division de la valeur nominale de l'action le 28 octobre 2020.

	Émission du 14 octobre 2015	Exercés en 2015	Exercés en 2016	Exercés en 2017	Exercés en 2019	Exercés en 2020	Caduques 31 décembre en 2020	BSA au 31 décembre 2020
BSA 1 action pour 2 BSA ⁽¹⁾	92 264	34	0	2 768	89 248	164	50	0

(1) Avant division de la valeur nominale de l'action.

Il n'existe plus de bons de souscription d'action en circulation.

Le montant du dividende par action distribué sur les exercices 2020 (au titre de 2019) et 2019 (au titre de 2018) s'élève respectivement à 7,00 € et 6,03 €.

Il sera proposé lors de l'Assemblée Générale Mixte du 20 mai 2021, la distribution d'un dividende d'un montant unitaire de 1,50 € par action. Sur la base des actions portant jouissance au 31 décembre 2020, soit 4 460 075 actions (y compris les actions gratuites attribuées définitivement et l'autocontrôle au 31 décembre 2020), le montant de la distribution de dividendes proposé au vote de l'Assemblée Générale du 21 mai 2021 s'élèvera à 6 690 112,50 €.

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 2020, 92 224 BSA ont été exercées et 50 BSA sont devenus caduques suite à leur échéance en octobre 2020.

Mouvements sur le capital depuis le 1^{er} janvier 2021

Aucun.

Attribution d'actions gratuites

Au 31 décembre 2020, la société a émis treize plans d'actions gratuites dont quatre sont encore en cours selon le détail suivant :

Plan	Nombre d'actions attribuées	Date d'attribution des actions	Date d'attribution définitive	Plan en cours	Conditionnées (performance)	Présence
10	21 850	5 septembre 2018	5 septembre 2021	21 400	21 400	-
11	5 840	31 mars 2020	31 mars 2021	5 840	-	5 840
12	8 605	31 mars 2020	31 mars 2023	8 605	-	8 605
13	8 200	31 mars 2020	31 mars 2021	8 200	-	8 200
TOTAL	44 495			44 045	21 400	22 645

Note : chiffres exprimés après la division de la valeur nominale.

Pour les 22 645 titres des plans 11, 12 et 13 il n'y a pas de conditions de performance, ceux-ci ne sont conditionnés qu'à la présence des salariés respectivement :

- au 31 mars 2021 pour les 14 040 titres des plans 11 et 13 ;
- au 31 mars 2023 pour les 8 605 titres du plan 12.

Pour le plan 10, les actions sont conditionnées à la performance de l'Actif Net Réévalué EPRA et au *cash-flow* au 31 décembre 2019 et à une condition de présence au 5 septembre 2021.

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 19 mai 2020, dans sa onzième résolution, a renouvelé le programme de rachat d'actions et a autorisé le Conseil d'administration à acheter un nombre maximal d'actions de la société pour un montant total consacré à ces acquisitions qui ne pourra pas dépasser 22 298 000 € avec un prix maximum d'achat par action qui ne pourra excéder 250 € (avant division de la valeur nominale soit 50 € après division de la valeur nominale par 5) 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 19 mai 2020. Elle annule et remplace l'autorisation antérieurement consentie et mise en œuvre sous la dixième résolution de l'Assemblée Générale Mixte du 16 mai 2019.

Le Conseil d'administration du 4 mars 2021 proposera à l'Assemblée Générale du 20 mai 2021 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 26 760 450 € avec un prix maximum d'achat par actions qui ne pourra excéder 60 €. Ce programme sera mis en œuvre, pour une durée de 18 mois à compter du jour de l'Assemblée Générale Mixte du 20 mai 2021.

Sous l'empire de la délégation actuelle et précédente, le Conseil d'administration a utilisé ce droit. Ainsi, au 31 décembre 2020, le nombre d'actions autodétenues est de 78 696 (1,76 % du capital) dont 14 331 actions au travers du contrat de liquidité avec le CM CIC Securities.

Dans les comptes consolidés au 31 décembre 2020, 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 2020	31 décembre 2019
Résultat part du groupe	17 687 141	10 036 123
Moyenne pondérée du nombre d'actions en circulation ⁽¹⁾	870 468	574 154
RÉSULTAT DE BASE PAR ACTION	20,32	17,48
Résultat part du groupe utilisé pour la détermination du résultat dilué par action	17 687 141	10 036 123
Moyenne pondérée du nombre d'actions en circulation retenu pour la détermination du résultat dilué par action *	881 496	627 635
RÉSULTAT DILUÉ PAR ACTION	20,06	15,99

(1) Y compris les actions autodétenues.

3.9 Provisions pour risques et charges

Nature de la provision	Montant			Montant fin exercice
	début exercice	Augmentation	Diminution	
Contentieux	100		50	50
Provision Plans actions gratuites		534		534
TOTAL	100	534	50	584

Note 4 Informations relatives au compte de résultat**4.1 Détail du chiffre d'affaires et des transferts de charges**

Postes	31 décembre 2020	31 décembre 2019
Chiffre d'affaires	705 535	1 015 541
Transferts de charges	178 005	331 321
Autres produits	50 503	84 186
TOTAL	934 043	1 431 048

La baisse des revenus locatifs est imputable à l'arbitrage partiel réalisé sur l'année 2019 de l'actif situé à Cébazat (63).

Le détail des transferts de charges est le suivant :

Transferts de charges	31 décembre 2020	31 décembre 2019
Prestations diverses	144 400	330 847
Indemnité d'assurances	33 605	474
Divers		0
TOTAL	178 005	331 321

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 2020	31 décembre 2019
PRODUITS FINANCIERS		
› Revenus des titres de participation et dividendes	7 701 401	8 974 914
› Revenus des valeurs mobilières		
› Intérêts sur comptes courants	265 747	179 785
› Autres produits financiers		
› Produits de couvertures de taux		
› Reprises sur provisions	99 747	258 510
TOTAL	8 066 895	9 413 210
CHARGES FINANCIÈRES		
› Quotes-parts de pertes sur titres de participations	43 595	843 110
› Provisions sur titres de participation	29 988	
› Intérêts sur prêts	806 813	899 571
› Mali de fusion		
› Charges de couvertures de taux		26 055
› Autres charges financières		
TOTAL	880 396	1 768 736
RÉSULTAT FINANCIER	7 186 499	7 644 474

4.3 Détail des charges et produits exceptionnels

Le résultat exceptionnel de 12 300 227 € est lié aux éléments suivants :

- › Plus-value de cession des actifs de Lille : 227 346 € ;
- › Plus-value de cession des titres Transbus : 11 873 247 € ;
- › Liquidation TRE 1 : 257 057 € ;
- › Mali sur rachats d'actions : - 202 913 € ;
- › Amortissement dérogatoire : - 90 258 € ;
- › Amendes et Pénalité : - 771 € ;
- › Provision des plans d'actions gratuites : - 534 192 € ;
- › Transfert de charges exceptionnelles : 770 712 €.

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 sous réserve du respect de ses différents obligations. La société reste soumise à l'impôt société pour ses autres activités.

Résultat fiscal	31 décembre 2020	31 décembre 2019
Résultat comptable SIIC	13 365 114	3 870 482
Résultat comptable Promotion	64 970	-234 435
Dividendes filiales non SIIC	4 257 057	6 529 938
RÉSULTAT COMPTABLE AVANT IMPÔTS	17 687 141	10 165 985
Retraitement fiscal SIIC	- 13 365 114	- 3 870 482
Retraitement fiscal Promotion	70 690	- 381 212
Retraitement dividendes mère-filiale	-3 800 000	- 4 940 000
RÉSULTAT FISCAL	592 717	974 291
Déficit reportable	- 713 688	- 1 687 979
DÉFICIT RESTANT À REPORTER	- 120 971	- 713 688
RÉSULTAT FISCAL AVANT IMPÔTS	-	-
Impôts sur les sociétés	-	- 129 862
RÉSULTAT COMPTABLE APRÈS IMPÔTS	17 687 141	10 036 123

Sur la base du résultat fiscal 2020, au titre du régime SIIC, l'obligation de distribution se monte à 9 786 929,82 € avant dotation à la réserve légale soit 2,19 € / action (9 297 583,33 € après dotation à la réserve légale soit 2,08 € / action). Cette obligation est constituée à hauteur de :

- 1 293 K€ de ses revenus locatifs et de dividendes ;
- 8 004 K€ des produits de cession de l'exercice distribuable dans les deux ans de la survenance des cessions.

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 70 000 € pour l'exercice 2020. Les conditions de rémunération de la Direction ont été fixées par le Conseil du 31 mars 2020.

Note 5 Autres informations

5.1 Engagements donnés et reçus

5.1.1 Engagements donnés

- › Attribution d'actions : Les plans d'actions gratuites encore en cours sont détaillés au point 3.8.
- › 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

- › Le 22 décembre 2020, Foncière Atland a signé une promesse de vente d'un actif situé à Cébazat pour un montant hors droit de 1 735 K€. La promesse a été régularisée le 21 janvier 2021.
- › Une convention de Cession des titres OPTILAND a été signée le 18 décembre 2020. La cession est intervenue en février 2021 pour un prix de 3 380 K€.

5.1.3 Engagements liés aux emprunts

Délégations, inscriptions et hypothèques

Engagements	Encours (en K euros)
Délégations de loyers	
Inscription en privilèges de prêteurs de deniers	728
Hypothèques ou promesses d'affectation hypothécaire	4 312
Nantissement des parts sociales	38
Cautions solidaires	101 006
Non-cession des parts sociales	-

Ratios

Certains prêts bancaires consentis par Foncière Atland 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 2020, le groupe remplit l'ensemble de ses obligations contractuelles relatives à ces clauses d'exigibilité anticipée.

Plus d'informations sont communiquées sur les ratios dans l'annexe aux comptes consolidés de Foncière Atland.

5.1.4 Revenus minimaux garantis

Dans le cadre des contrats de location simple signés au 31 décembre 2020 par la société, les loyers futurs minimaux à recevoir jusqu'à la prochaine date de résiliation possible se répartissent ainsi :

(en K euros)	À moins d'1 an	De 1 à 5 ans	À plus de 5 ans	Total
Loyers minima garantis	451	2 344	243	3 039

5.1.5 Investissements en cours

Néant.

5.2 Événements postérieurs à la clôture

Le 21 janvier 2021, Foncière Atland a cédé un l'actif immobilier situé à Cébazat (63) pour un montant hors droit de 1,7 M€ dégageant une plus-value comptable de 0,5 M€ conformément à la promesse signée le 22 décembre 2020.

Le 1^{er} février 2021, les titres des sociétés belges Optiland ont été cédés pour un montant de 3 380 K€.

Le 23 février 2021, la SCI F. Atland Argenteuil Michel Carre, filiale à 100 % de Foncière Atland, a signé une promesse pour l'acquisition d'un terrain de 2,8 Ha à Argenteuil. Cette promesse s'inscrit dans le prolongement de la seconde édition concours « Inventons la métropole du Grand Paris » pour lequel Foncière Atland a été lauréat.

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 2020	31 décembre 2019
Charge liée à la redevance de marque	19 144	16 037
Contrats de prestations de services administratives	354 653	591 411
Rémunération nette de la Direction	159 100	111 570
Jetons de présence alloués aux administrateurs	65 750	32 666

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 & Montant des avances consentis & non remb.	Montant des cautions et avals donnés	CA HT 2020	Résultats 2020	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	44 588			- 453	
SC FPLI	1 820 000	4 279	100,00 %	4 047 680	4 047 680	1 638 651	2 739 566		100 162	81 301
SCI Négocar	1 000	- 367 577	100,00 %	1 504 158	289 567	5 492 305		258 672	5 450	
SCI Le Grand Chemin	609 800	799 390	100,00 %	5 669 783	1 409 130	-			-	
SCI MP Log	1 500		100,00 %	692 338	215 486	3 932 742		56 515	32 372	
SCI Luan Gramont	229 500	318 673	100,00 %	4 587 326	3 079 705	5 850 798		213 588	128 679	
SAS Speedland	2 000 000	80 386	100,00 %	3 649 400	3 649 400	2 632 905		1 532 533	421 053	35 896
SAS Atland Group	37 600	19 875	100,00 %	37 600	37 600	8 136 553	67 500 000	2 039 987	6 842 988	4 000 000
SCI Foncière Atland My Valley	1 000		99,90 %	999	999	2 227 953	4 843 487	15 167	- 28 839	
SCI Foncière Atland Plessis Pâté	1 000		99,00 %	999	999	4 586 909		213 470	60 901	
SCI Foncière Atland Stains	1 000		99,00 %	999	999	3 454 398		387 681	8 839	
SCI Foncière Atland Provins	1 000		99,00 %	999	999	440 994		112 056	27 279	
SCI Foncière Atland Fallavier	1 000		99,00 %	999	999	1 049 979		182 593	31 069	
SCI Foncière Atland Argenteuil Michel Carré	1 000		99,00 %	999	999	259 962			441	
SCI Foncière Atland Conflans My Valley	1 000		99,90 %	999	999	19 405 700			5 000	
SCI Foncière Atland Rol Tanguy	1 000		99,90 %	999	999	32 975 407	25 923 080	1 769 959	509 982	
2. Participations (détenues entre 10 et 50 %)										
SCI Synerland	1 500		20,00 %	300	300	90 903		797 277	401 633	
3. Participations dans les sociétés étrangères										
Optiland Hold SA			30,00 %	175 669	175 669			11 696	13 977	
Optiland Antwerp SA			30,00 %	1 069 036	1 069 036			753 553	666 999	71 033
Optiland Hasselt SA			30,00 %	325 049	325 049			123 590	209 187	16 236
Optiland Henrentals SA			30,00 %	331 601	331 601			146 522	179 693	16 236
B. RENSEIGNEMENTS GLOBAUX CONCERNANT LES AUTRES FILIALES ET PARTICIPATIONS										
1. Filiales françaises / 2. Filiales étrangères										
2. Participations dans les sociétés françaises										
SAS Paris Office Partnership			3,23 %	1 824 646	1 824 646	3 271 702				

7.2.2 Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes sociaux

Exercice clos le 31 décembre 2020

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

1 - Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Foncière Atland relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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.

2 - Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2020 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.

3 - Justification des appréciations - Points clés de l'audit

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, 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 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 2020 pour une valeur nette comptable de 16 916 milliers d'euros, représentent 13 % 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 en 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.

4 - 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 et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

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. 441-6 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.

5 - Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux ou réglementaires

Format de présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel

Conformément au III de l'article 222-3 du règlement général de l'AMF, la direction de votre société nous a informés de sa décision de reporter l'application du format d'information électronique unique tel que défini par le règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2021. En conséquence, le présent rapport ne comporte pas de conclusion sur le respect de ce format dans la présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L. 451-1-2 du code monétaire et financier.

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 2020, le cabinet KPMG était dans la 44ème année de sa mission sans interruption et le cabinet AGM Audit Légal dans la 3ème année.

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

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

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

Il incombe au comité 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.

6 - 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.

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 18 mars 2021

KPMG Audit IS

François Plat

Associé

Saint Marcel, le 18 mars 2021

AGM Audit Légal

Yves Llobell

Associé



COMPTES CONSOLIDÉS ET COMPTES SOCIAUX

Comptes sociaux au 31 décembre 2020



INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

8

8.1 PERSONNES RESPONSABLES DU DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL 228

8.2 CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES 229

8.2.1 Responsables du contrôle des comptes 229

8.2.2 Honoraires 230

8.3 RESPONSABLE DE L'INFORMATION FINANCIÈRE 231

8.4 DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC 231



8.1 PERSONNES RESPONSABLES DU DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL

Attestation de la personne responsable du rapport financier annuel et du Document d'enregistrement universel

Paris, le 18 mars 2021

J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent Document d'enregistrement universel sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport de gestion ci joint, présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

J'ai obtenu des contrôleurs légaux des comptes une lettre de fin de travaux, dans laquelle ils indiquent avoir procédé à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes donnés dans le présent Document d'enregistrement universel ainsi qu'à la lecture d'ensemble du Document d'enregistrement universel.

Les informations financières historiques présentées dans le Document d'enregistrement universel ont fait l'objet de rapports des contrôleurs légaux figurant dans la partie financière de ce document.

- Au titre de l'exercice 2020, les contrôleurs légaux n'ont pas d'observation à formuler sur les informations relatives au groupe données dans le rapport de gestion du conseil d'administration, sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.
- Au titre de l'exercice 2019, les contrôleurs légaux ont formulé, sans remettre en cause l'opinion qu'ils ont exprimée, des observations sur la note suivante :
 - sur la note 2.1 de l'annexe aux comptes consolidés qui expose les effets des changements de méthodes comptables issus de l'application de la norme IFRS 16.
- Au titre de l'exercice 2018, les contrôleurs légaux ont formulé, sans remettre en cause l'opinion qu'ils ont exprimée, des observations sur la note suivante :
 - sur la note 2.1 de l'annexe aux comptes consolidés qui expose les effets des changements de méthodes comptables issus de l'application des normes IFRS 9 et IFRS 15.

Georges Rocchietta

Président-Directeur général

8.2 CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES

8.2.1 Responsables du contrôle des comptes

Au 31 décembre 2020, le collège des Commissaires aux comptes était le suivant :

	Adresse	Date de nomination	AG statuant sur les comptes clos au	Commentaire
COMMISSAIRES AUX COMPTES TITULAIRES				
AGM Audit Legal Signataire : M. Yves Llobell gérant de la société YL AUDIT, Présidente de la SAS AGM Audit Legal.	3, avenue de Chalon 71 380 Saint-Marcel France	16 mai 2018	31 décembre 2023	Remplacement de Denjean & Associés par AGM du 16 mai 2018
KPMG Audit IS SAS Signataire : M. François Plat	Tour EQHO 2, avenue Gambetta CS 600SS 92066 Paris La Défense Cedex France	16 mai 2018	31 décembre 2023	Renouvellement lors de l'AGM du 16 mai 2018
COMMISSAIRES AUX COMPTES SUPPLÉANTS				
SARL Laurence Bernard Signataire : Mme Laurence Bernard	6, rue Pascal 69 003 Lyon France	16 mai 2018	31 décembre 2023	Remplacement de Mme Sophie De Oliveira Leite par AGM du 16 mai 2018
Salustro Reydel Signataire : M. Jean-Claude Reydel	Tour EQHO 2, avenue Gambetta CS 600SS 92066 Paris La Défense Cedex France	16 mai 2018	31 décembre 2023	Remplacement de KPMG Audit ID SAS par AGM du 16 mai 2018

Un processus d'appel d'offres pour le renouvellement du collège des Commissaires aux comptes avait été réalisé courant 2017. Le Conseil d'administration a proposé à l'Assemblée Générale du 16 mai 2018 la nomination des contrôleurs légaux ci-dessus pour une durée de 6 ans.

8.2.2 Honoraires

Les montants des honoraires des Commissaires aux comptes pour le contrôle des comptes 2019 et 2020 sont les suivants :

Exercices couverts : 2020 et 2019 ^(a) (En K euros)	Cabinet AGM				KPMG			
	Montant HT		%		Montant HT		%	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
AUDIT								
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés ⁽²⁾	101	92	30	25	116	108	35	30
Émetteur : Foncière Atland SA	45	43	13	12	85	74	26	20
Filiales intégrées globalement	56	49	17	13	30	34	9	10
Services autres que la certification des comptes (SACC)	8	35	3	10	42	64	13	17
Émetteur : Foncière Atland SA	8	35	3	10	0	60	13	16
Filiales intégrées globalement	0	0	0	0	42	4	0	1
Sous-total	109	127	33	35	158	172	48	47
AUTRES PRESTATIONS RENDUES PAR LES RÉSEAUX AUX FILIALES INTÉGRÉES GLOBALEMENT	0	0	0	0	0	0	0	0
Sous-total	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL	109	127	33	35	158	172	48	47

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

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

Exercices couverts : 2019 et 2018 ^(a) (En K euros)	Cabinet Denjean et Associés				Autres cabinets			
	Montant HT		%		Montant HT		%	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
AUDIT								
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés ⁽²⁾	22	42	7	11	44	25	12	7
Émetteur : Foncière Atland SA	0	0	0	0	0	0	0	0
Filiales intégrées globalement	22	42	7	11	44	25	12	7
Services autres que la certification des comptes (SACC)	0	0	0	0	0	0	0	0
Émetteur : Foncière Atland SA	0	0	0	0	0	0	0	0
Filiales intégrées globalement	0	0	0	0	0	0	0	0
SOUS-TOTAL	22	42	7	11	44	25	12	7
AUTRES PRESTATIONS RENDUES PAR LES RÉSEAUX AUX FILIALES INTÉGRÉES GLOBALEMENT	0	0	0	0	0	0	0	0
SOUS-TOTAL	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL	22	42	7	11	44	25	12	7

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

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

8.3 RESPONSABLE DE L'INFORMATION FINANCIÈRE

Information financière :

M. Georges Rocchietta, Président-Directeur général de Foncière Atland.

Foncière Atland

40, avenue George V

75008 Paris

Tél. : + 33 (0) 1.40.72.20.20

Fax : + 33 (0) 1.40.72.20.21

Communication financière :

M. Georges Rocchietta et M. Vincent Lamotte

Service Titre et services financiers :

CM CIC SECURITIES

(CM CIC Émetteur, adhérent, Euroclear n° 25)

6, avenue de Provence 75441 Paris cedex 09

8.4 DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC

Documents accessibles au public :

Les statuts, procès-verbaux des Assemblées Générales, rapports du règlement général de l'AMF, ainsi que certaines informations des Commissaires aux comptes et autres documents sociaux sur l'organisation, les activités du Groupe et les statuts actualisés peuvent être consultés au siège social de la Société.

En outre, sont disponibles sur le site Internet de la Société : www.atland.fr l'ensemble des informations réglementaires visées à l'article L.451-1-2 du Code monétaire et financier.



INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES



TABLES DE CONCORDANCE

9

**TABLE DE CONCORDANCE
DU DOCUMENT D'ENREGISTREMENT
UNIVERSEL 234**

**TABLE DE CONCORDANCE
DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL 236**

TABLE DE CONCORDANCE DU DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL

Rubrique de l'annexe 1 du règlement européen 809/2004		Page du Document d'enregistrement universel 2020
1. Personnes responsables		
	Noms et fonctions des personnes responsables	229
	Attestation des responsables	226
2. Contrôleurs légaux des comptes		
	Noms et adresses des contrôleurs légaux	227
	Changement de contrôleurs légaux	N/A
3. Informations financières sélectionnées		
	Informations historiques	28-29
	Informations intermédiaires	N/A
4. Facteurs de risques		57-69
5. Informations concernant l'émetteur		
	Histoire et évolution de la Société	28-29
	Raison commerciale et nom commercial	126
	Lieu et numéro d'enregistrement	126
	Date de constitution et durée de vie	126
	Siège social et forme juridique	126
	Evènements importants	30-37
	Investissements	30-32 / 106-107
6. Aperçu des activités		
	Principales activités	37-40
	Principaux marchés	44-49
	Evènements exceptionnels	33-36
	Dépendances éventuelles	61-63 / 159-161
7. Organigramme		
	Description du groupe	27-29
	Liste des filiales importantes	162 / 193-196
8. Propriétés immobilières		
	Immobilisations corporelles importantes	171
	Questions environnementales	95-99
9. Examen de la situation financière des résultats		
	Situation financière	144-148
	Résultat d'exploitation	146 / 186
10. Trésorerie et capitaux		
	Capitaux de l'émetteur	133-135 / 176-177
	Source des montants de flux de trésorerie	148
	Conditions d'emprunt et structure de financement	119-120
	Restriction à l'utilisation des capitaux pouvant influencer sur les opérations de l'émetteur	N/A
	Sources de financement attendues	41-43
11. Recherche développement brevet licences		N/A
12. Informations sur les tendances		
	Principales tendances ayant affecté le résultat	34-36
	Tendances susceptibles d'influer sur les perspectives	34-36 / 40
13. Prévisions ou estimations du bénéfice		N/A
14. Organes d'administration, direction, surveillance et Direction générale		
	Organes d'administration et de direction	74-86
	Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration et de direction	85-86
15. Rémunérations et avantages		
	Montant des rémunérations versées et avantages en nature	86-90
	Sommes provisionnées ou constatées aux fins de versements de pensions, de retraite ou autres avantages	87-88 / 183
16. Fonctionnement des organes d'administration et de direction		
	Dates d'expiration des mandats actuels	74-76
	Contrats de service liant les membres des organes d'administration	86-88 / 90
	Informations sur le Comité de l'audit et le Comité des rémunérations	81-83
	Gouvernement d'entreprise	74-86

Rubrique de l'annexe 1 du règlement européen 809/2004	Page du Document d'enregistrement universel 2020
17. Salariés	
Nombre de salariés	50-51
Participation et stock options	136-137
Accord prévoyant une participation des salariés	N/A
18. Principaux actionnaires	
Actionnaires détenant plus de 5 %	133-135
Existence et droits de vote différents	127 / 133
Détention ou contrôle de l'émetteur, directement ou indirectement	133-135
Accord connu de l'émetteur dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de contrôle	N/A
19. Opérations avec des apparentés	91-92
20. Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats	
Information historique	28-29
Information financière pro forma	117 / 164
Etats financiers	144-223
Vérification des informations historiques annuelles	197-200 / 221-223
Dates des dernières informations financières vérifiées	205 / 226
Informations financières intermédiaires vérifiées	N/A
Politique de distribution de dividende	41
Procédures judiciaires ou d'arbitrage	N/A
Changements significatifs de la situation financière ou commerciale	N/A
21. Informations complémentaires	
Capital social	133-135
Montant du capital souscrit	133-135
Actions non-représentatives du capital	N/A
Nombre, valeur comptable et valeur nominale d'actions détenues par l'émetteur	133-135 / 138-139
Montant des valeurs mobilières donnant accès au capital	134
Informations sur les conditions régissant les droits d'acquisition sur titres émis mais non libérés	N/A
Informations sur le capital de membres du groupe objet d'une option	N/A
Historique du capital	134
Actes constitutifs et statuts	126-128
Objet social	126-128
Résumé des statuts	126-128
Description des droits et des privilèges	126-128
Description des actions nécessaires pour modifier les droits des actionnaires	126-128
Descriptions des conditions de convocations aux assemblées	126-128
Dispositions des statuts relatives au contrôle de la Société	126-128
Dispositions fixant les seuils au-dessus desquels toute participation doit être rendue publique	126-128
Description des conditions régissant les modifications de capital	126-128
22. Contrats importants	N/A
23. Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclaration d'intérêts	
Déclarations d'experts	N/A
Informations provenant de tiers	N/A
24. Documents accessibles au public	229
25. Informations sur les participations	220 / 193-196

TABLE DE CONCORDANCE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL

Rubrique de l'article 222-3 du règlement général de l'AMF		Page du Document d'enregistrement universel 2020
1.	Comptes annuels	201-223
2.	Comptes consolidés	144-200
3.	Rapport de gestion	26-93 / 105-143
4.	Personnes responsables des informations contenues dans le Document d'enregistrement universel	229
5.	Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	197-200
6.	Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels	221-223
7.	Rapport RSE	94-104

Foncière Atland est un acteur global de l'immobilier de 230 collaborateurs, qui intervient sur les marchés de l'immobilier d'entreprise et du logement au travers de ses activités de foncière, de gestionnaire de fonds et de développeur d'immobilier résidentiel.

Au 31 décembre 2020, Foncière Atland et ses filiales gèrent pour compte propre et compte de tiers un patrimoine immobilier de 2,4 milliards d'euros hors droits.

Atland Voisin, société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF, gère 4 SCPI pour le compte de plus de 29 000 associés et 2 OPCI professionnels.

Atland Résidentiel réalise des programmes de logements neufs principalement en Île-de-France. Ses 4 000 logements en production s'adressent aux primo-accédants, et aux acquéreurs en résidence principale ou investisseurs en immobilier locatif.

Fundimmo est une plateforme de financement participatif immobilier avec 180 projets financés pour un montant total de 113 millions d'euros depuis sa création.

Les Maisons de Marianne conçoit, réalise et anime des résidences intergénérationnelles. À ce jour, 27 résidences sont en exploitation en France avec près de 2 400 logements.

Foncière Atland est cotée sur Eurolist C (FR0013455482)

Foncière ATLAND
40, avenue George V
75008 Paris
Tél. 01 40 72 20 20

www.atland.fr