



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



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

Foncière Atland Société Anonyme

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2020
Foncière Atland
Société Anonyme
40, avenue George V - 75008 Paris



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



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

**Foncière Atland
Société Anonyme**

Siège social : 40, avenue George V - 75008 Paris
Capital social : € 49.060.825

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,

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.

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 1^{er} 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.



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.

Evaluation des goodwill

(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 »



**Foncière Atland
Société Anonyme**

*Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés
18 mars 2021*

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 goodwills sur l'exercice reposant notamment sur le jugement de la Direction et compte tenu de leur montant significatif, nous avons considéré l'évaluation des goodwills comme un point-clé de l'audit.

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

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

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.

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

Format de présentation des comptes consolidés 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 1^{er} 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



**Foncière Atlantique
Société Anonyme**

*Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés
18 mars 2021*

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 44^{ème} année de sa mission sans interruption et le cabinet AGM Audit Légal dans la 3^{ème} année.

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

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

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

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

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

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

Objectif et démarche d'audit

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

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

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

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

Rapport au comité des comptes et de l'audit

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

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité des comptes et de l'audit, figurent les risques d'anomalies significatives que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit



**Foncière Atland
Société Anonyme**
*Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés
18 mars 2021*

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

Saint-Marcel, le 18 mars 2021

KPMG Audit IS

AGM Audit Légal

François Plat
Associé

Yves Llobell
Associé

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

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 ET CAPITAUX PROPRES		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 CESSIION 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

(en K euros)	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	21
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

(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
<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
Paiement 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	5	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
Paiement 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
Paiement 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
Décaissements sur acquisition d'immobilisations incorporelles et corporelles	6.2, 6.4 et 6.16.3	- 1 244	- 588
Décaissements 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
Décaissements sur acquisition d'immobilisations financières	6.5	- 234	- 3 009
Décaissements / 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

Notes annexes aux comptes consolidés

Note 1	Informations générales	7	Note 5	Informations sectorielles et données chiffrées	22
Note 2	Principes et méthodes comptables	10	Note 6	Précisions sur certains postes du bilan consolidé	25
Note 3	Périmètre de consolidation	19	Note 7	Informations sur le compte de résultat	43
Note 4	Comparabilité des comptes	20	Note 8	Informations complémentaires	47

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 Euronext compartiment C, de Nyse Euronext Paris.

Les états financiers sont présentés en milliers d'Euros. La présente annexe fait partie intégrante des comptes consolidés au 31 décembre 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, mesurées 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 évènement 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'arrêtés 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 =

$(CA\ HT\ acté / CA\ HT\ budgété) * (Dépenses\ HT\ réalisées\ y\ compris\ coût\ du\ terrain / Dépenses\ HT\ budgétées\ y\ compris\ coût\ du\ terrain)$

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 Cézabat.

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 :

Echéancier (en K euros)	De 1 à 3 mois	De 3 à 12 mois	De 1 à 2 ans	De 3 à 5 ans	Plus de 5 ans	Total
Emprunt obligataire non convertible		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 contribue, 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						
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 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, APRES 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 précisé 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 Keuros)	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 Keuros)	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 Keuros)	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>

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 *goodwills* 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 Keuros)	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 Keuros) 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 Keuros) 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 K€uros)	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 K€uros) 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 K€uros) 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)	Valeurs brutes	Amortissements	Valeurs nettes	Valeurs brutes	Amortissements	Valeurs nettes
	31/12/2020	31/12/2020	31/12/2020	31/12/2019	31/12/19	31/12/19
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)	Valeurs brutes 31/12/2020	Dépréciations 31/12/2020	Valeurs nettes 31/12/2020	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

(en K euros)	31/12/2020	31/12/2019
Actifs non courants	7 551	121 924
<i>Dont immeubles de placement</i>	<i>7 457</i>	<i>121 644</i>
Actifs courants	86 655	52 460
<i>Dont stocks</i>	<i>35 919</i>	<i>12 349</i>
Passifs non courants	5 276	88 575
<i>Dont emprunts auprès des établissements de crédit</i>	<i>150</i>	<i>61 283</i>
<i>Dont fonds propres investis</i>	<i>0</i>	<i>23 488</i>
<i>Dont juste valeur des instruments dérivés</i>	<i>0</i>	<i>144</i>
<i>Dont crédits promoteurs</i>	<i>4 382</i>	<i>2 883</i>
Passifs courants	77 880	55 984
<i>Dont emprunts auprès des établissements de crédit</i>	<i>3 058</i>	<i>3 485</i>
<i>Dont crédits promoteurs</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Dont fonds propres investis</i>	<i>42</i>	<i>0</i>

Compte de résultat

(en K euros)	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

Quote-part dans le résultat consolidé (en K euros)	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 Françonville - 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 K euros)	Valeurs brutes	Dépréciation	Valeurs nettes	Valeurs brutes	Dépréciation	Valeurs nettes
	31/12/2020	31/12/2020	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2019	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 K euros) 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 K euros) 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 TFF	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.

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.

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
Dettes 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

Échéancier (en Keuros)	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	248
6 ans	21 121	65 825
7 ans	0	27 849
8 ans	0	25 353
9 ans	970	5 182
10 ans	0	3 320
12 ans	0	2 089
12,75 ans	0	880
15 ans	714	1 593
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 Keuros)	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 au 31 décembre 2020

Au 31/12/2020 <i>en Keuros</i>	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 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 données observables - Niveau 2	Modèle interne sur données non observables - Niveau 3
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 établissements 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	- 3 357	- 1 018
Dotations aux amortissements immobilisations corporelles	6.4	- 167	- 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 retraité

L'EBITDA récurrent retraité 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

Comptes consolidés au 31 décembre 2020

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 :

(en K euros)	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 manquement 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€ dégagant 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 Trevisse	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 Corneilles 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 Asnières 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 Corneilles 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 Reuil 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 Cormeilles en Parisis 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 Marnaude 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 Cormeilles Sarraill	Paris	France	843 387 333	40,00 %	MEE
SCCV Cormeilles 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

