

DOCUMENT
D'ENREGISTREMENT
UNIVERSEL 2019



SOMMAIRE

RAPPORT INTÉGRÉ 4

Message du Président	5
Notre modèle d'affaires	6
Gouvernance	8
Opérateur global	10
Quatre activités au service des particuliers et professionnels	12
Deux projets lauréats « inventons la métropole du Grand Paris 2 »	20
Un acteur engagé dans la société	22

1 PRÉSENTATION DE FONCIÈRE ATLAND 25

1.1 Histoire et évolution	26
1.2 Actionnariat et organigramme simplifié de Foncière Atland	29
1.3 Présentation des activités et perspectives	31
1.4 Activité au cours de l'exercice	33
1.5 Présentation du secteur	37
1.6 Stratégies	39
1.7 Évolution de l'organisation	42
1.8 Environnement réglementaire	43

2 FACTEURS DE RISQUE 47

2.1 Risques liés aux évolutions de l'environnement	49
2.2 Risques liés à l'activité du groupe	50
2.3 Risques relatifs à la situation financière du groupe	52
2.4 Risques juridiques et liés à l'informatique	53
2.5 Risques sociaux, environnementaux et sanitaires	55

3 GOUVERNANCE D'ENTREPRISE 59

3.1 Organe d'administration, de direction et de surveillance et direction générale	60
3.2 Fonctionnement du conseil et des comités	63
3.3 Rémunérations et avantages	77
3.4 Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés	83
3.5 Participation à l'assemblée générale des actionnaires et informations prévues par l'article L.225-100-3 du Code de commerce	86

4 INFORMATIONS ÉCONOMIQUES, SOCIALES ET ENVIRONNEMENTALES 87

4.1 Construire une démarche RSE transverse au groupe	88
4.2 Réduire notre impact sur l'environnement	89
4.3 Développer nos équipes	91
4.4 Contribuer à une ville durable	92
4.5 Agir avec éthique	92
4.6 Mécénat culturel et sportif	93
4.7 Méthodologie du reporting	93

5 COMMENTAIRES SUR L'EXERCICE 95

5.1 Indicateurs clés de performance et actif net réévalué	96
5.2 Comptes consolidés	100
5.3 Trésorerie et financement	110
5.4 Comptes annuels	112

6 ORGANISATION DE LA SOCIÉTÉ ET INFORMATIONS SUR LE CAPITAL 117

6.1 Informations générales sur la société	118
6.2 Distribution et résolutions	121
6.3 Actionnariat : répartition du capital et des droits de vote	127
6.4 Information sur le cours de bourse et politique de distribution des dividendes	135

7 COMPTES CONSOLIDÉS ET COMPTES SOCIAUX 137

7.1 Comptes consolidés au 31 décembre 2019	138
7.2 Comptes sociaux au 31 décembre 2019	191

8 INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES 215

8.1 Personnes responsables du Document d'enregistrement universel	216
8.2 Contrôleurs légaux des comptes	217
8.3 Responsable de l'information financière	219
8.4 Documents accessibles au public	219

9 TABLES DE CONCORDANCE 221

Table de concordance du Document d'enregistrement universel	222
Table de concordance du rapport financier annuel	224

DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL 2019

Nouvelle version du Document de référence



Le présent Document d'enregistrement universel a été déposé le 28 avril 2020 auprès de l'Autorité des marchés financiers (AMF) en sa qualité d'autorité compétente au titre du règlement (UE) 2017/1129, sans approbation préalable conformément à l'article 9 dudit règlement.

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

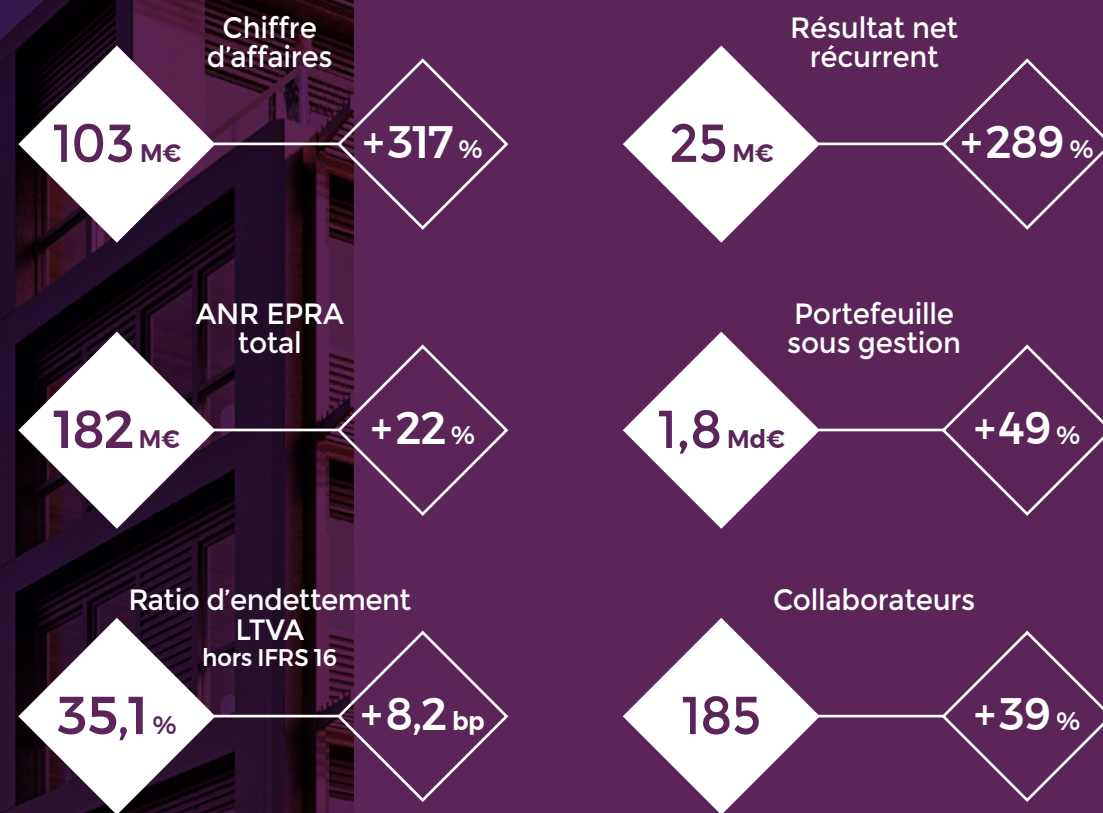
Ce document a été établi par l'Émetteur et engage la responsabilité de ses signataires.

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

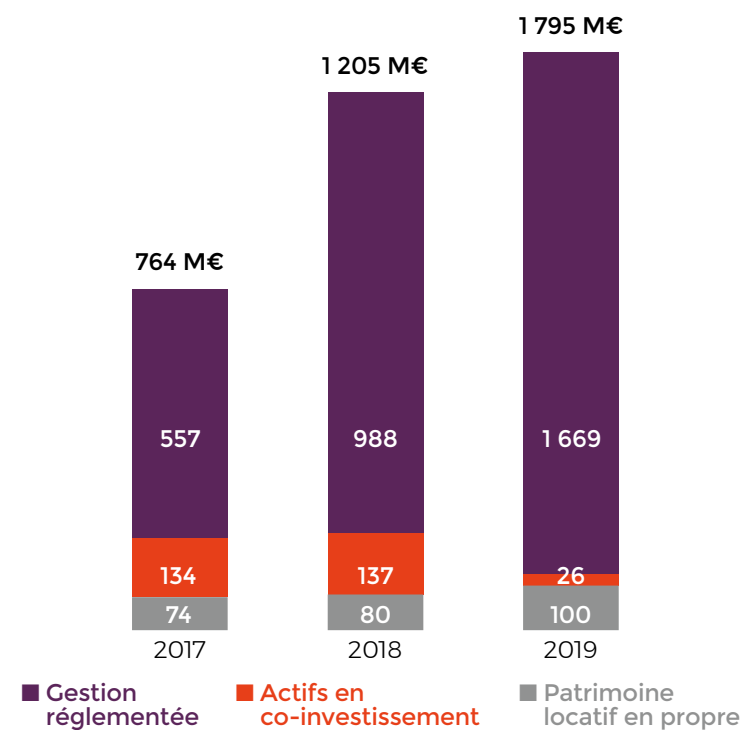
En application de l'article 28 du règlement CE n° 809/2004 du 29 avril 2004, les informations suivantes sont incluses par référence dans le présent Document d'enregistrement universel :

- › les informations détaillant l'opération d'augmentation de capital réalisée en décembre 2019, figurant dans le Document d'enregistrement universel enregistré par l'AMF sous le D.19-0968 ;
- › les comptes sociaux et consolidés de Foncière Atland pour l'exercice clos le 31 décembre 2018 et les rapports des Commissaires aux comptes y afférent figurant dans le Document de référence enregistré par l'AMF sous le D. 19-0473 ;
- › les comptes sociaux et consolidés de Foncière Atland pour l'exercice clos le 31 décembre 2017 et les rapports des Commissaires aux comptes y afférent figurant dans le Document de référence enregistré par l'AMF sous le D. 18-0374.

CHIFFRES CLÉS 2019 - Évolution vs 2018



ÉVOLUTION DU PATRIMOINE SOUS GESTION



Georges ROCCHIETTA

MESSAGE DU PRÉSIDENT

“ Grâce à l'expertise de nos 185 collaborateurs et à la complémentarité de nos métiers, nous sommes en mesure d'accompagner nos clients particuliers et investisseurs institutionnels dans la création de valeur de leur patrimoine immobilier. ”

En dix-sept ans, Foncière ATLAND a construit un modèle économique solide avec un positionnement distinctif sur les métiers de l'investissement, de la gestion de fonds immobiliers, du financement participatif et de la promotion immobilière.

Foncière ATLAND est aujourd'hui la seule foncière cotée à intervenir sur l'ensemble de cette chaîne de valeur.

L'année 2019 a été marquée par deux opérations de croissance externe stratégiques : le rachat d'ATLAND Développement, pôle promotion logement du groupe ATLAND, et l'acquisition de 60 % du capital de Fundimmo, plateforme de financement participatif exclusivement dédiée à l'immobilier. Ces deux acquisitions permettent d'élargir l'offre de produits d'investissement immobilier pour nos clients particuliers et professionnels en renforçant notre positionnement de plateforme immobilière.

2019 constitue également une étape importante dans la croissance du groupe avec le renforcement de nos fonds propres suite à la réussite de notre augmentation de capital de 41,6 M€ et le refinancement de notre dette corporate tout en conservant un profil d'endettement prudent avec une loan to value de 35 %.

Les très bons résultats enregistrés en 2019 confirment la pertinence de notre stratégie de diversification. Le groupe enregistre un quadruplement de son chiffre d'affaires annuel, un EBITDA récurrent en hausse de 137 %, un résultat net consolidé multiplié par 3,7 et une croissance de son ANR de 22 %. Par ailleurs Foncière ATLAND a réalisé près de 800 M€ d'investissements en 2019 pour l'ensemble de ses véhicules sous gestion et le volume d'actifs gérés a atteint 1,8 Md€.

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

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

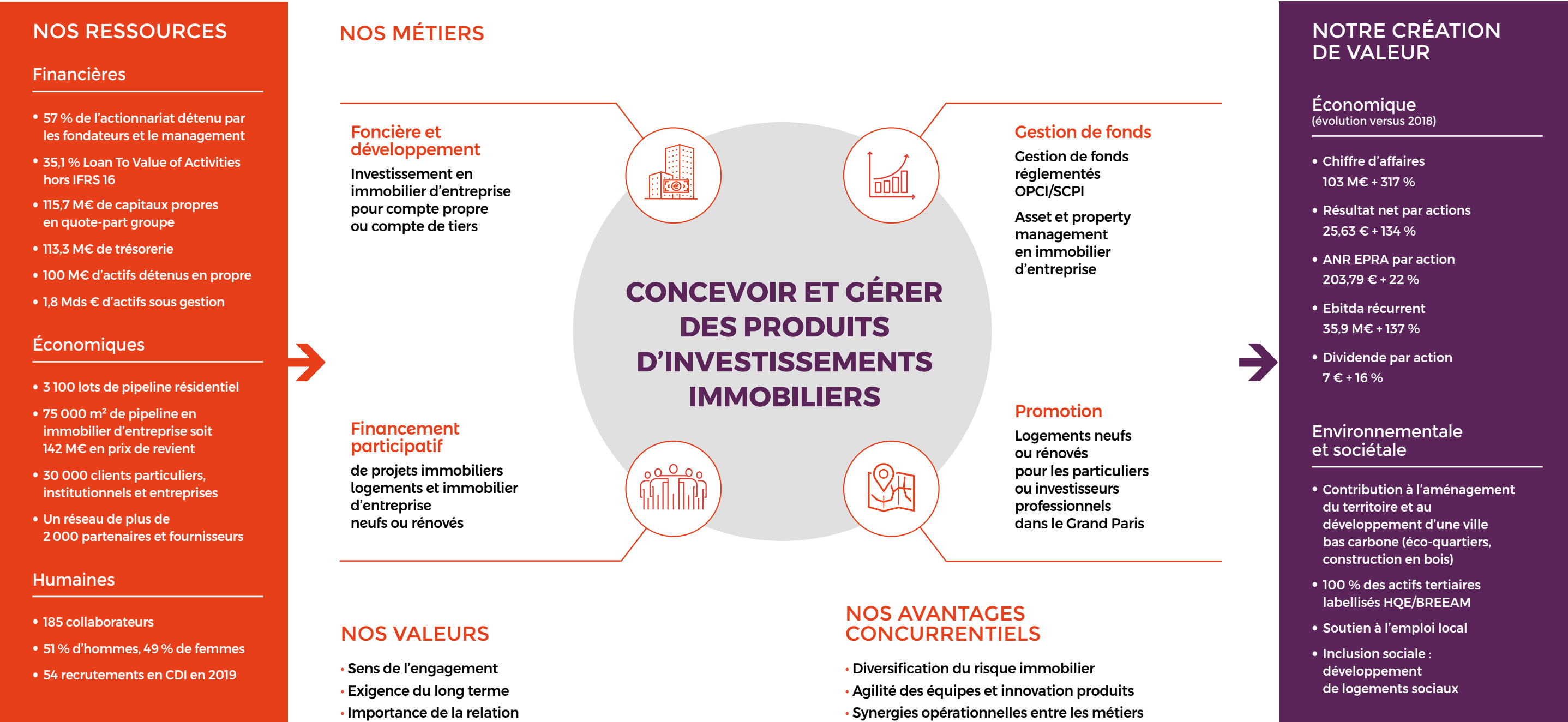
Notre objectif pour l'année 2020 est de poursuivre le développement de nos quatre activités grâce notamment à la mise en œuvre de synergies opérationnelles et organisationnelles entre les métiers.

Cette stratégie de développement sera mise en œuvre en tenant compte, avec toute la prudence requise, de la situation actuelle d'épidémie de Covid-19 qui pourrait néanmoins affecter l'exercice 2020 par ses effets sur l'économie.

Si le modèle de Foncière ATLAND a évolué depuis sa création en 2003, nous sommes et restons une société d'entrepreneurs. Le groupe est toujours contrôlé par ses fondateurs et dirigeants qui détiennent 57 % du capital. Cet alignement d'intérêts entre nos actionnaires, les clients et le management fait partie de notre ADN et constitue l'un des moteurs de notre développement aujourd'hui et demain.

Georges ROCCHIETTA
Président-Directeur général

NOTRE MODÈLE D'AFFAIRES



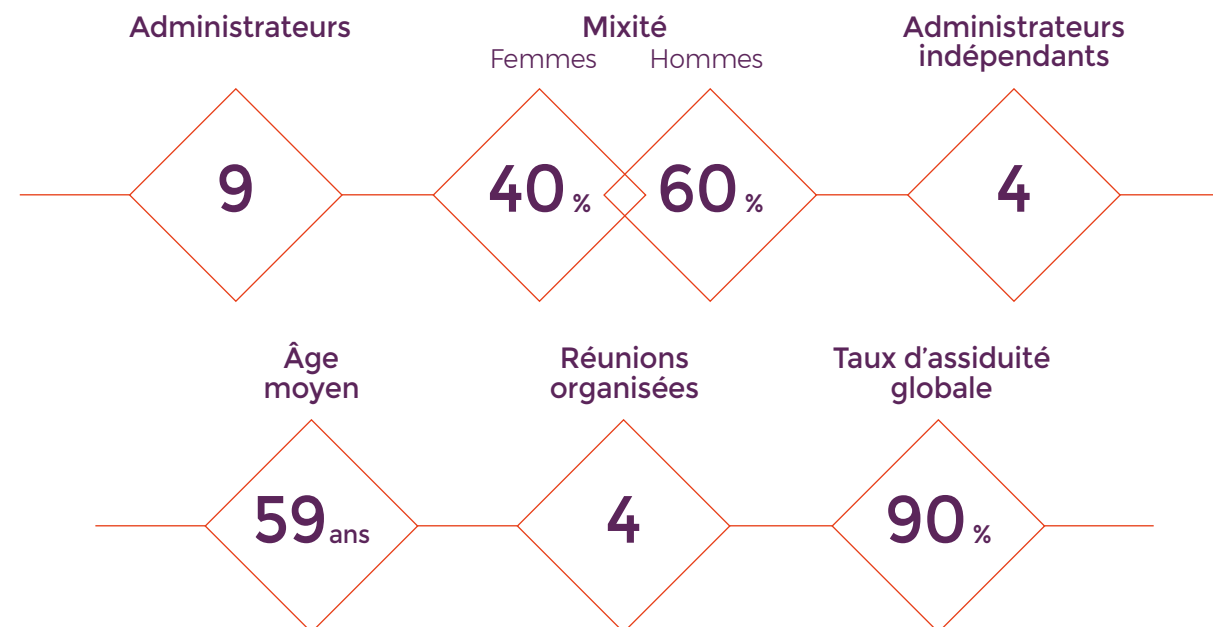
Données chiffrées au 31/12/19



GOUVERNANCE

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

CHIFFRES CLÉS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION



COMPOSITION DU CONSEIL



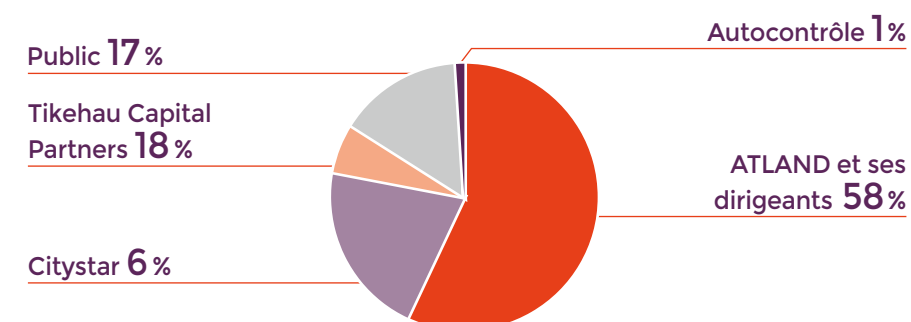
Comité des investissements :
Georges Rocchietta et Lionel Védie de la Heslière

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

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

STRUCTURE ACTIONNAIRIALE

L'actionnariat des fondateurs est stable depuis la création de Foncière ATLAND en 2003.

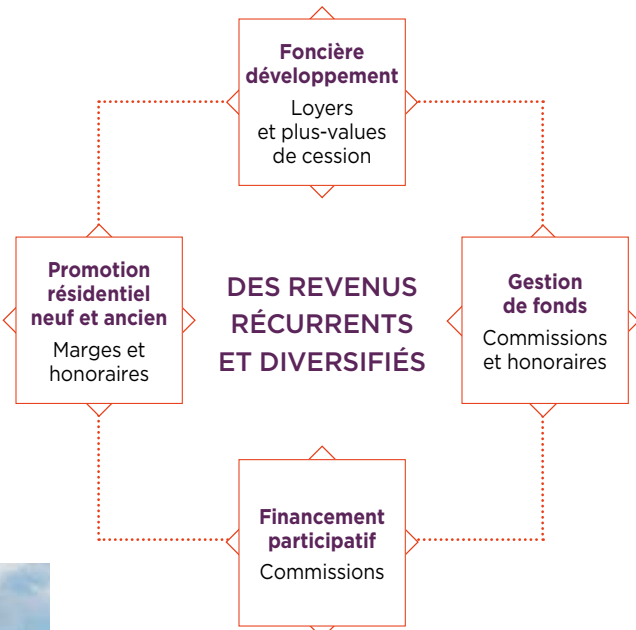


OPÉRATEUR GLOBAL

Foncière ATLAND est une société d'investissement cotée qui développe les métiers de l'investissement, la gestion de fonds immobiliers, le financement participatif et la promotion résidentielle neuf et ancien.

DES CROISSANCES EXTERNES STRATÉGIQUES

- ♦ **2019 novembre**
Acquisition d'ATLAND Développement, pôle de promotion logement du groupe ATLAND
- ♦ **2016**
Acquisition du promoteur Financière Rive Gauche
- ♦ **2019 juillet**
Acquisition de 60 % du capital de la plateforme de crowdfunding Fundimmo
- ♦ **2015**
Acquisition de Voisin, société de gestion réglementée spécialisée dans les SCPI



Foncière ATLAND intervient sur deux marchés : résidentiel et immobilier d'entreprise et deux catégories de clients : particuliers et investisseurs professionnels.

En couvrant l'ensemble de la chaîne de valeur immobilière, la société et ses filiales (Foncière ATLAND REIM, ATLAND Voisin, Fundimmo, ATLAND Résidentiel et ATLAND Rénovation) proposent à ses clients une palette de produits d'investissement immobilier, qu'ils soient physiques (bureaux, locaux d'activité, logements, etc.) ou indirects (pierre-papier).

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

- › la mise en place de synergies opérationnelles avec une approche globale (investissement, gestion et promotion) et multisectorielle (bureaux, activités, projets mixtes, commerces, logements) des équipes spécialisées qui renforcent la compétitivité de Foncière ATLAND dans le cadre de réponses à des appels d'offres ;
- › la réalisation d'économies d'échelle grâce à la mutualisation des ressources humaines et organisationnelles ;
- › la diversification des sources de revenus avec l'élargissement de la gamme de produits et les opportunités de cross-selling clients.



L'IMMOBILIER : UN PLACEMENT PLÉBISCITÉ PAR LES FRANÇAIS



Si l'immobilier fait toujours partie des placements préférés des Français, les comportements diffèrent selon leur âge et leur situation sociale.

47 % des personnes interrogées investissent pour sécuriser un revenu régulier.

35 % pour préparer leur retraite.

27 % considèrent que l'investissement locatif est le placement le plus intéressant pour faire fructifier leur épargne.

Les jeunes se montrent plus ouverts aux nouvelles formes d'investissements : plus de **40 %** des 25-34 ans pourraient ainsi investir une partie de leur épargne en SCPI ou en crowdfunding immobilier.

Source : Sondage OpinionWay pour ATLAND décembre 2019



“ Notre stratégie de diversification permet à Foncière ATLAND de bénéficier d'un profil de risque plus solide face aux fluctuations et aux cycles du marché immobilier, d'optimiser et de piloter la rentabilité des capitaux investis grâce au développement d'activités n'ayant pas le même niveau d'engagement capitalistique. ”

Vincent LAMOTTE,
Directeur général Finance

FONCIÈRE

Acteur de la ville, Foncière ATLAND se positionne comme un ensemblier urbain au service des collectivités locales. En immobilier d'entreprise, sa filiale Foncière ATLAND REIM possède une triple expertise d'investisseur long terme, de développeur et d'asset manager.

Les investissements dans des opérations tertiaires développées par Foncière ATLAND se font pour compte propre ou en association sous forme de club deal avec des investisseurs professionnels. Cette stratégie génère des rendements supérieurs à ceux du marché et contribue à la croissance du patrimoine et des revenus d'asset management du groupe.

En 2020, le groupe souhaite développer son activité pour compte propre à travers la réalisation de nouveaux projets de construction.

Foncière ATLAND REIM propose des bâtiments clés en main locatifs aux entreprises à travers les prestations suivantes :

- › accompagnement : recherche foncière, conception, obtention des autorisations administratives, suivi des travaux jusqu'à la livraison ;
- › innovation, flexibilité et connectivité des bâtiments ;
- › éco-conception des projets.

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

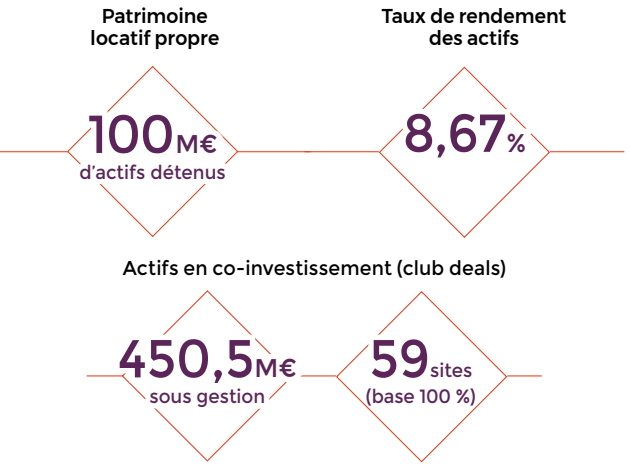
Avantages compétitifs

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

Faits marquants

- › Le programme Urban Valley à Argenteuil, lauréat du concours Inventons la Métropole du Grand Paris 2 (voir aussi page 21).
- › Lancement de Campus Urban Valley à Pierrefitte Stains (cf. projet ci-contre).

Chiffres clés



PROJET

Campus Urban Valley à Pierrefitte Stains (93)

1^{er} projet lauréat « Inventons la Métropole du Grand Paris 1 » à être livré.

33 000 m² de bureaux, laboratoires, halles d'activités, restauration, commerces, résidence services, salle de sport.

Loués à Engie Lab Crigen et Total Foundation L'Industreet.

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

En décembre 2019, Engie Lab CRIGEN (centre de recherche et d'expertise opérationnelle) a installé en flex office plus de 200 collaborateurs travaillant sur les énergies de demain.

L'Industreet (campus de formation aux métiers de l'industrie de demain) ouvrira ses portes, en octobre 2020, à 400 jeunes avec ou sans qualification et offrira des formations gratuites et certifiantes.



“ Foncière ATLAND REIM poursuit sa stratégie de développement d'actifs pour compte propre, activité aux rendements élevés, fortement créatrice de valeur. Cette activité lui permet d'intégrer les métiers liés à la construction, à la gestion et à la valorisation au sein d'un même cycle.

Jonathan AZOULAY,
Directeur général délégué Foncière ATLAND REIM



L'Industreet TOTAL Foundation

LA MARQUE VALLEY : UN CONCEPT DIFFÉRENCIANT

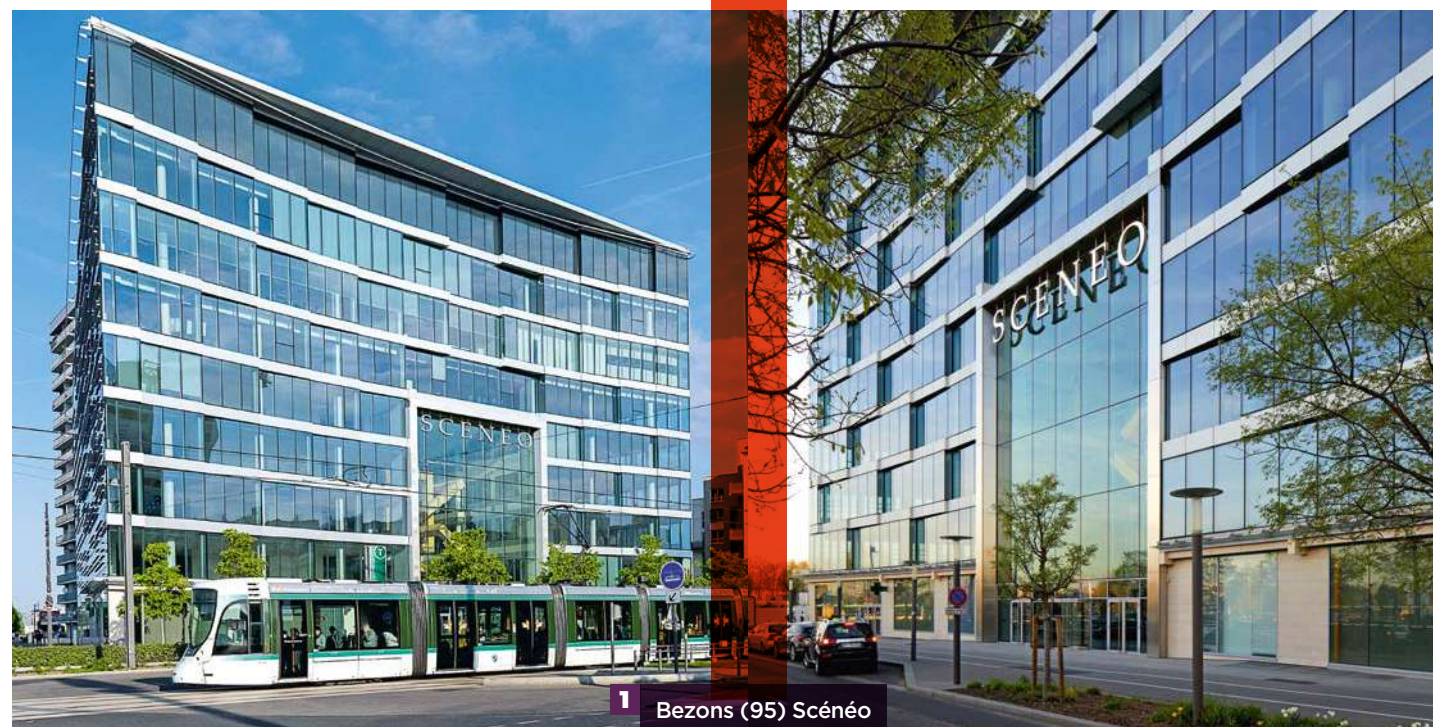
Pour répondre aux besoins de ses clients, Foncière ATLAND a créé une marque spécifique dédiée à l'immobilier d'entreprise qui se décline en quatre typologies de produits :

- Urban Valley : bâtiments mixtes activités, bureaux, show-room et centre de recherche
- Dock Valley : entrepôts stockage et logistique
- Office Valley : bureaux
- My Valley : commerces.

Renouvellement urbain, haute performance énergétique, cohésion sociale, confort et qualité de vie au travail, flexibilité des espaces... Chaque projet, co-construit avec les clients locataires et les acteurs des territoires, propose des solutions immobilières en phase avec les nouvelles attentes de la société.



Engie Lab CRIGEN



1 Bezons (95) Scénéo



“ ATLAND Voisin a gagné la confiance des professionnels du patrimoine et des particuliers. Ce résultat découle de stratégies d'investissement immobilier réfléchies, qui placent régulièrement nos fonds parmi les plus performants du marché. ”

Jean-Christophe **ANTOINE**,
Président du Directoire d'ATLAND Voisin



2 33, rue d'Artois (75)

GESTION DE FONDS

ATLAND VOISIN propose une gamme de fonds immobiliers réglementés : les SCPI dédiées aux épargnants et conseillers en gestion de patrimoine indépendants et les OPCI dédiés aux investisseurs institutionnels. Depuis son entrée dans le groupe ATLAND, il y a cinq ans, l'encours sous gestion a été multiplié par six.

À la croisée du monde de l'épargne et de l'immobilier, l'investissement dans la pierre-papier attire de plus en plus de particuliers à la recherche de revenus complémentaires et réguliers. Distribuées par un réseau de 750 conseillers en gestion de patrimoine, les SCPI Épargne Pierre, Immo Placement et Foncière Rémusat d'ATLAND Voisin investissent sur tous les segments de l'immobilier d'entreprise avec des stratégies complémentaires. En 2019, la société de gestion a enregistré de très bons résultats avec une collecte en hausse de 70 % par rapport à l'exercice précédent. Elle entend poursuivre son développement en 2020 en privilégiant les actifs à fort rendement afin de maintenir des niveaux de distribution attractifs pour les investisseurs.

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

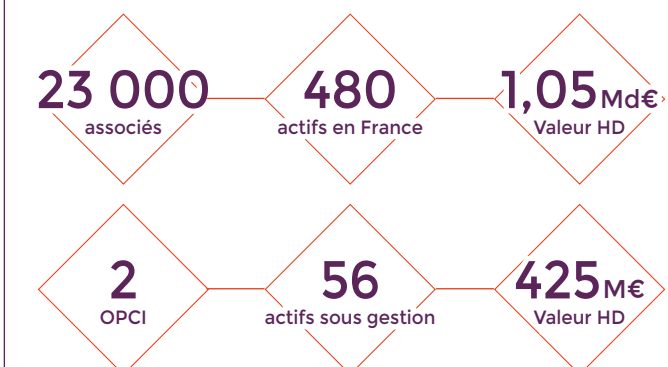
Avantages compétitifs

- › Performance financière : les SCPI gérées par ATLAND Voisin figurent depuis 3 ans dans le top 10 des plus fortes distributions
- › Expertise des équipes : sourcing, gestion post-acquisition des immeubles, relations avec les locataires
- › Innovation : co-développement de nouveaux produits avec des partenaires

Faits marquants

- › Plus de 110 M€ d'encours sous gestion pour la jeune MyShareSCPI distribuée par les réseaux AXA France et gérée par MyShareCompany, société de gestion détenue à parité par ATLAND Voisin et Axa Drouot Estate (filiale Axa Banque)
- › Acquisition pour le compte de l'OPCI Dumoulin et du fonds de pension PGGM de deux immeubles de bureaux : 8 000 m² à Levallois et 15 000 m² à Gennevilliers
- › Prix et distinctions : ATLAND Voisin élue dans le Top 3 des sociétés de gestion de SCPI de rendement par le magazine Gestion de Fortune. Prix de la performance pour les SCPI de commerces par le magazine Investissement Conseil. Épargne Pierre élue meilleure SCPI diversifiée aux Victoires de la Pierre-Papier

Chiffres clés



PROJETS

1 Bezons (95) Scénéo

Acquisition réalisée par les SCPI Épargne Pierre et Immo Placement en 2019

Immeuble de 11 700 m² de bureaux et commerces

Quadruple certification : HQE, BREEAM, BBC Effinergie, Well

2 33, rue d'Artois (75)

Opération réalisée par l'OPCI Dumoulin en partenariat avec le fonds de pension PGGM

2 600 m² de bureaux, réhabilitation d'un hôtel particulier

Bail de 9 ans signé par le Groupe Barrière pour son siège social

HQE rénovation, BREEAM, WiredScore

FINANCEMENT PARTICIPATIF

Le crowdfunding immobilier est un marché jeune et dynamique qui bénéficie d'un contexte réglementaire favorable. En 2019, cette activité a capté 55 % des fonds levés sur les plateformes de financement participatif. Fundimmo, filiale de Foncière ATLAND, est la première plateforme de financement collectif agréée par l'AMF uniquement dédiée à l'investissement immobilier.

Avec cette acquisition en 2019, Foncière ATLAND élargit son portefeuille de clientèle tout en capitalisant sur son cœur de métier : l'investissement immobilier. La plateforme qui présente une répartition d'opérations équilibrée entre logement résidentiel et immobilier tertiaire a collecté plus de 65 M€ depuis sa création pour financer 117 projets. Fidèle à son ADN, Fundimmo poursuit son développement à travers les objectifs suivants :

- › déploiement géographique afin d'augmenter le volume des projets. Présent dans cinq régions, Fundimmo souhaite s'implanter sur l'ensemble du territoire français ;
- › augmentation du portefeuille d'opérateurs immobiliers à financer et mise en place de partenariats avec des banques de financement promoteurs.

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

Avantages compétitifs

- › Dynamique du marché du crowdfunding immobilier : 373 M€ collectés (+ 102 % par rapport à 2018) pour 544 projets financés (+ 59 %) Source baromètre 2019 annuel du crowdfunding immobilier en France/Fundimmo/Hellocrowdfunding
- › Synergies métiers et clients au sein du groupe

Faits marquants

- › Foncière ATLAND acquiert Fundimmo en juillet 2019
- › Relèvement du plafond de collecte pour les plateformes de crowdfunding qui passe de 2,5 M€ à 8 M€ par opération dans le cadre de la loi Pacte et éligibilité aux PEA-PME des titres financés via les plateformes
- › Collecte record réalisée avec une plateforme partenaire de 6 M€ pour le financement d'un projet localisé à Paris



“ Depuis sa création en 2015, Fundimmo a remboursé 49 opérations. Toutes l'ont été dans les temps ou en avance sur le planning, démontrant notre expertise sur l'analyse et la sélection des projets proposés sur notre plateforme. ”

Jérémie BENMOUSSA,
Président du Directoire de Fundimmo

Chiffres clés

65 M€
collectés

117
projets financés

PROJETS

1 Tarn (81) Parc de Lescure d'Albigeois

Parc d'activités commerciales de 26 800 m²

Promoteur : Reidem

Collecte record de plus de 1 M€ auprès de 152 investisseurs

2 Aubergenville (78) Résidence Castellane

Logements neufs

Promoteur : JMP Expansion

649 000 € collectés auprès de 85 investisseurs



1 Tarn (81) Parc de Lescure d'Albigeois



2 Aubergenville (78) Résidence Castellane

PROMOTION

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

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

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

ATLAND Rénovation intervient sur des immeubles existants au cœur des villes. Avec plus de 36 opérations réalisées et 900 lots vendus, elle possède une solide expertise dans la valorisation d'immeubles anciens. Ces opérations, soumises à des contraintes techniques et administratives spécifiques, sont conduites en étroite collaboration avec ses partenaires architectes, bureaux d'études et entreprises spécialisées.

Avantages compétitifs

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

Faits marquants

- Acquisition de 100 % d'ATLAND Développement par Foncière ATLAND en novembre 2019
- ATLAND lauréat de l'appel à projets « Inventons la métropole du Grand Paris 2 », à Chelles (cf. page 20)



Chiffres clés



PROJETS

1 Rueil-Malmaison (92) Résidence Allure

Livraison 2021
136 logements neufs, accession et sociaux

2 Paris (75) Bolivar

2 200 m² habitables – Rénovation
37 appartements – 6 commerces



“ La libération de nouveaux fonciers grâce aux travaux du Grand Paris offre un vrai potentiel de développement et la stratégie d’ATLAND Résidentiel est de devenir l’un des acteurs de référence de ce marché en forte croissance. ”
Charles **TOULAT**,
Directeur général délégué ATLAND Résidentiel



“ Nos opérations de rénovation apportent des réponses à la demande croissante des particuliers d’habiter des logements anciens bénéficiant d’un confort moderne et de charges optimisées. ”
Xavier **BALLESTER**,
Directeur ATLAND Rénovation

DEUX PROJETS LAURÉATS « INVENTONS LA MÉTROPOLE DU GRAND PARIS 2 »



Chelles (77)

57 000 m² en co-aménagement
avec Vinci Immobilier
750 logements sociaux
et intermédiaires,
résidence intergénérationnelle
2 400 m² de commerces
800 m² d'équipements
(crèche et salle polyvalente)
4 200 m² de Musée des transports



Urban Valley Berges de Seine Argenteuil (95)

18 000 m² de bureaux,
halles d'activités, ateliers,
restauration, commerces.
Réemploi de matériaux
(portiques et dalles
des anciennes usines Yoplait).
Réversibilité des bureaux
et des espaces d'activités.



Déjà lauréat lors de la première édition du concours avec Campus Urban Valley à Pierrefitte Stains, ATLAND confirme sa capacité à répondre à des enjeux de renouvellements urbains.



“ Cette double distinction souligne notre capacité à mobiliser l'ensemble des métiers du groupe pour proposer des projets innovants, en logement et en immobilier d'entreprise, conciliant les attentes des clients, les enjeux économiques et sociaux des territoires et un haut degré d'exigence sur le plan environnemental.

Georges **ROCCHIETTA**,
Président-Directeur général



UN ACTEUR ENGAGÉ DANS LA SOCIÉTÉ

Foncière ATLAND s'engage en faveur de la transition énergétique en limitant l'empreinte carbone de ses actifs. En tant qu'acteur de la ville et des territoires, le groupe soutient également la protection du patrimoine.



Immobilier durable

Matériaux bas carbone, rénovation du parc ancien, économie circulaire, Foncière ATLAND se mobilise pour une économie décarbonée en imaginant des solutions et modes de construction plus respectueux de l'environnement.

Cet engagement se traduit notamment par les initiatives suivantes :

- › la certification de ses bâtiments vis-à-vis du confort thermique, visuel, acoustique et de la gestion des ressources ;
- › la construction de résidences éco-responsables avec l'usage de matériaux en bois ;
- › le développement de logements sociaux en partenariat avec les collectivités locales ;
- › la conception de projets mixtes et réversibles qui répondent aux nouveaux usages et améliorent la qualité de vie des utilisateurs ;
- › le bon respect des règles d'exploitation des immeubles sous gestion ;
- › un diagnostic de performance énergétique ou un audit énergétique systématique pour les sites libérés, reloués ou acquis.

Développement économique des territoires

En concentrant ses actifs dans les grandes métropoles régionales et en Île-de-France, Foncière ATLAND contribue au développement économique des régions par la création d'emplois directs et indirects.

Le groupe a par exemple signé la charte Grand Projet pour le développement du territoire de Plaine Commune qui regroupe neuf villes de Seine-Saint-Denis. Foncière ATLAND s'engage notamment à soutenir l'emploi local et l'insertion professionnelle et à privilégier les retombées économiques locales dans le cadre de l'aménagement du pôle gare de Pierrefitte Stains.



Culture et solidarité

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

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

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

Sponsoring sportif

Foncière ATLAND s'engage pour le sport olympique français au travers de la signature avec le ministère des Sports du Pacte de performance.

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



“ En 2019, ATLAND a entamé une réflexion transverse pour élaborer à terme une stratégie RSE homogène, alignée avec les valeurs et les ambitions du groupe. ”

Aline CHEVALIER,
Directrice des ressources humaines,
RSE et communication interne



PRÉSENTATION DE FONCIÈRE ATLAND

1

1.1	HISTOIRE ET ÉVOLUTION	26	1.5	PRÉSENTATION DU SECTEUR	37
1.2	ACTIONNARIAT ET ORGANIGRAMME SIMPLIFIÉ DE FONCIÈRE ATLAND	29	1.5.1	Investissement	37
1.3	PRÉSENTATION DES ACTIVITÉS ET PERSPECTIVES	31	1.5.2	Gestion réglementée	37
1.3.1	Activité foncière	31	1.5.3	Crowdfunding immobilier	38
1.3.2	Asset management et gestion réglementée	31	1.5.4	Promotion immobilière résidentielle	38
1.3.3	Financement participatif	31	1.6	STRATÉGIES	39
1.3.4	Promotion immobilière résidentielle	32	1.6.1	Stratégies de développement	39
1.3.5	Stratégie de croissance	32	1.6.2	Stratégies financières	41
1.4	ACTIVITÉ AU COURS DE L'EXERCICE	33	1.7	ÉVOLUTION DE L'ORGANISATION	42
1.4.1	Faits marquants de l'exercice	33	1.8	ENVIRONNEMENT RÉGLEMENTAIRE	43
1.4.2	Activité au cours de l'exercice écoulé	33	1.8.1	Régime fiscal	43
1.4.3	Événements post-clôture	36	1.8.2	Réglementation applicable à la détention des actifs immobiliers	43
1.4.4	Politique de dividende	36	1.8.3	Réglementation applicable à l'activité de promotion immobilière	45

1.1 HISTOIRE ET ÉVOLUTION

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

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

Création et développement de Foncière Atland

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

La juste valeur des actifs immobiliers détenus par le Groupe s'établit à 100 millions d'euros, le chiffre d'affaires associé à cette activité (loyers) s'établissait à 5,2 millions d'euros au 31 décembre 2019 (contre 4,8 millions d'euros de chiffre d'affaires au 31 décembre 2018).

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

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

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

Poursuivant la volonté de développer son pôle d'*asset management*, Foncière Atland a acquis la société Atland Voisin en septembre 2015 lui permettant d'étendre ses activités sur le marché de la gestion réglementée à destination des particuliers et des investisseurs institutionnels. Cette opération lui a permis d'accéder au marché des Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) et des Organismes de Placement Collectif Immobilier (OPCI) (agrément AMF de 2016).

L'activité d'*asset management* (Atland Voisin et Fareim) est depuis en forte croissance avec un chiffre d'affaires réalisé au 31 décembre 2019 de 34,5 millions d'euros contre 18,7 M€ (+79 % comparé à 2018).

Fondée en 1968, Atland Voisin est une société de Gestion de Portefeuille indépendante agréée par l'AMF. Elle gère quatre SCPI propriétaires de 430 actifs représentant plus de 652 000 m² d'immobilier d'entreprise, soit un patrimoine proche de 1,3 milliard d'euros au 31 décembre 2019 géré pour le compte de plus de près de 23 000 associés (et 550 conventions de CGP actives). Les performances de ses quatre SCPI sont parmi les plus élevées du marché.

Atland Voisin est également co-actionnaire (avec Axa Drouot Estate à 50 %) de la société MyShare Company, qui a obtenu l'agrément AMF le 11 octobre 2019 et qui est dédiée à la gestion de la SCPI My Share Scpi propriétaire de 35 actifs pour un patrimoine de 89,4 millions d'euros au 31 décembre 2019.

Acquisition de 60 % des titres de Fundimmo

Pour renforcer son positionnement d'acteur global de l'immobilier et enrichir et diversifier son offre de produits d'investissement immobiliers à destination des particuliers et des professionnels, le Groupe s'est doté d'un nouveau levier de croissance avec l'acquisition début juillet 2019 de 60 % du capital de Fundimmo, une des premières plateformes françaises de crowdfunding exclusivement dédiée à l'investissement immobilier.

Avec plus de 65 millions d'euros collectés depuis sa création pour financer 117 projets (chiffres au 31/12/2019), Fundimmo fait partie des acteurs majeurs du marché du crowdfunding immobilier en France. Fundimmo, qui a enregistré une croissance de 61 % de sa collecte au 31 décembre 2019 par rapport à 2018, présente une répartition équilibrée entre les opérations de logements et tertiaires. Fundimmo a obtenu en 2018 l'agrément de l'AMF (agrément de Conseiller en Investissement Participatif - CIP obtenu le 2/04/2015) pour proposer une offre de crowdfunding immobilier en investissement locatif dédiée à l'immobilier d'entreprise.

Au 31 décembre 2019, le chiffre d'affaires réalisé par la Société s'établit à 1,6 M€ (+63 % par rapport au 31 décembre 2018) pour une contribution de 0,9 M€ au chiffre d'affaires consolidé 2019 de Foncière Atland depuis son acquisition.

L'activité de Fundimmo repose notamment sur la volonté des promoteurs immobiliers de faire appel aux particuliers pour compléter les fonds propres nécessaires au montage de leur programme, sous réserve que celui-ci soit sélectionné et validé par le comité consultatif Fundimmo constitué de professionnels du monde immobilier. Les particuliers investisseurs peuvent étudier les opportunités offertes et disponible sur le site <https://fundimmo.com/>, sélectionner les programmes de leur choix, puis, définir librement le montant de leur placement à partir de 1 000 euros.

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

Dans le contexte du fort développement de l'ensemble des activités du Groupe (foncière et gestion réglementée) la Société a constaté que ces métiers historiques étaient de plus en plus étroitement liés à l'activité de promotion résidentielle dont l'activité dépend directement de la Holding Atland SAS et qu'ils étaient amenés à partager un savoir-faire commun, une clientèle commune et des besoins et ressources opérationnels communs.

C'est à ce titre que le Groupe a décidé d'élargir son activité et son offre par l'acquisition le 15 novembre 2019 d'Atland Résidentiel auprès d'Atland SAS. Cette acquisition a notamment permis au nouvel ensemble de bénéficier de l'apport d'un métier complémentaire au travers de nouvelles sources de revenus, d'un effet de taille, et d'une visibilité accrue.

La société Atland Résidentiel est spécialisée dans les opérations de promotion de logements en Ile-de-France, au travers du développement de programmes immobiliers à destination de primo-accédants, d'acquéreurs en résidence principale ou d'investisseurs en immobilier locatif, et du développement d'opérations spécifiques pour des opérateurs sociaux ou des investisseurs institutionnels en partenariat avec les collectivités locales. Elle dispose également d'une expertise dans la rénovation d'immeubles de logements en Ile-de-France avec un historique de 780 lots rénovés, pour environ 3 opérations par an.

Ses équipes interviennent à toutes les étapes de développement d'un projet : la sélection des fonciers, la conception de projets, l'obtention des autorisations administratives, le financement, la commercialisation et le suivi des travaux.

Avec 1 000 contrats de réservation signés en 2019 (750 en quote-part Groupe) contre 630 en 2018 (489 en quote-part Groupe), pour un chiffre d'affaires IFRS à l'avancement de 166 millions d'euros (période de 12 mois) contre 119 M€ au 31 décembre 2018, Atland Résidentiel se positionne comme un acteur significatif de la promotion et de la rénovation de logements en Ile-de-France.

Réservations	31/12/2019	31/12/2018	Var.
Particuliers	270	474	- 83 %
Institutionnels	730	156	368 %
TOTAL EN LOTS ⁽¹⁾	1 000	630	59 %
Particuliers	89 258 135	121 106 911	- 45 %
Institutionnels	113 618 454	14 518 181	683 %
TOTAL EN VALEUR (EN € HT) ⁽¹⁾	202 876 589	135 625 092	50 %

(1) 750 lots en quote-part Groupe pour 147 M€ HT en 2019 contre 489 lots pour 103 M€ en 2018.

1 228 lots ont ainsi été actés par les équipes d'Atland Résidentiel au cours de l'année 2019 (940 en quote-part Groupe) contre 481 au 31 décembre 2018 (341 en quote-part Groupe).

Actes	31/12/2019	31/12/2018	Var.
Particuliers	457	388	28 %
Institutionnels	771	93	729 %
TOTAL EN LOTS ⁽¹⁾	1 228	481	155 %
Particuliers	117 954 652	95 159 820	40 %
Institutionnels	123 534 253	17 709 716	598 %
TOTAL EN VALEUR (EN € HT) ⁽¹⁾	241 488 905	112 869 536	114 %

(1) 940 lots en quote-part Groupe pour 178 M€ HT contre 341 lots pour 80 M€ en 2018

Atland Résidentiel dispose à fin 2019 d'une équipe de 73 collaborateurs et d'un backlog de contrats de réservations au 31 décembre 2019 proche de 1 000 lots pour un chiffre d'affaires de plus de 200 M€.

Backlog/Carnet de commandes	31/12/2019	31/12/2018	Var.
Lots	990	688	44 %
Valeur (en € HT)	204 685 985	141 975 583	44 %

Enfin, la Société dispose d'un pipeline de projets en développement en Ile-de-France, représentant plus de 3 100 lots.

Pipeline	31/12/2019
Lots	3 105
Valeur (en € HT)	685 048 518

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

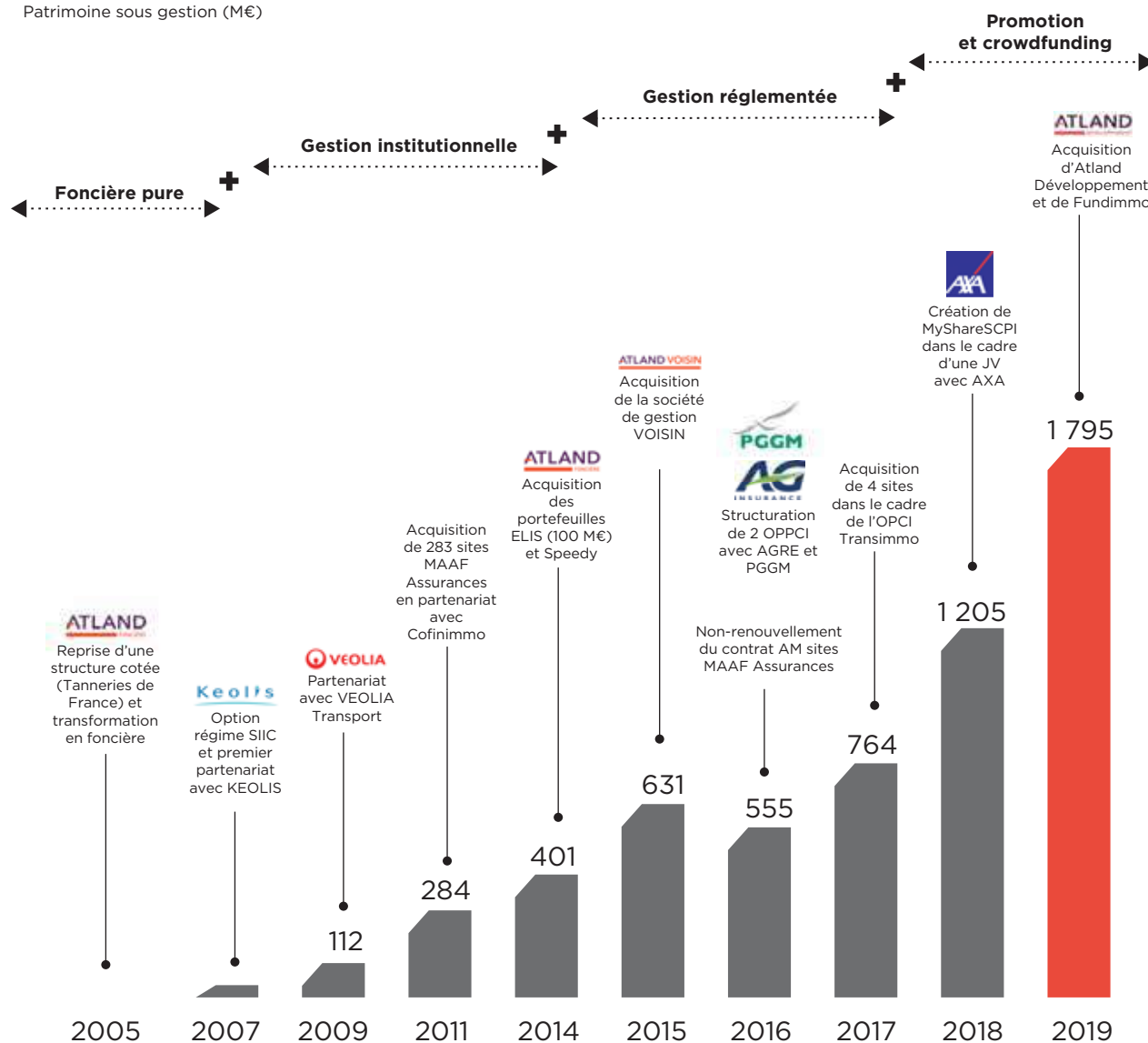
Atland Résidentiel s'implique également dans la politique logement des villes en proposant de l'immobilier résidentiel moyen et haut de gamme ainsi qu'une offre en logements sociaux.

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

La stratégie de croissance d'Atland Résidentiel repose sur un renforcement de ses parts de marchés en première couronne et sur l'extension de son périmètre d'intervention géographique vers la grande couronne parisienne.

Historique de Foncière Atland : une accélération du développement depuis 2010

Patrimoine sous gestion (M€)



1.2 ACTIONNARIAT ET ORGANIGRAMME SIMPLIFIÉ DE FONCIÈRE ATLAND

Foncière Atland est une société détenue majoritairement par ses dirigeants fondateurs au travers de la société Atland SAS. la société d'investissement Tikehau Capital Partners et le concert Citystar accompagnent Atland SAS et ont respectivement une participation dans le capital social de la Société cotée de **21,08 %** et de **5,95 %** fin 2019.

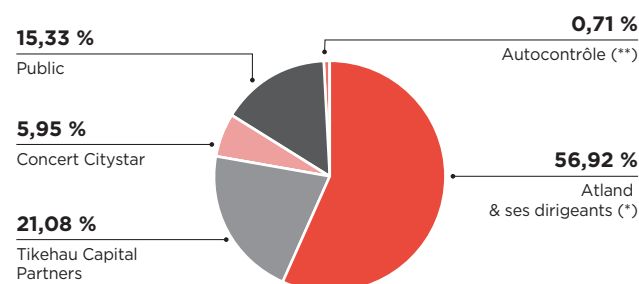
Au 31 décembre 2019, la répartition du capital social et des droits de votes théoriques de la Foncière était la suivante :

	Nombre d'actions	% de détention du capital	Nombre de droits de vote	% de droits de vote
Atland & ses dirigeants ⁽¹⁾	507 729	56,92 %	643 528	56,04 %
Tikehau Capital Partners	188 008	21,08 %	284 004	24,73 %
Concert Citystar	53 113	5,95 %	53 313	4,64 %
Public	136 741	15,33 %	161 097	14,03 %
Autocontrôle ⁽²⁾	6 337	0,71 %	6 337	0,55 %
TOTAL	891 928	100 %	1 148 279	100 %

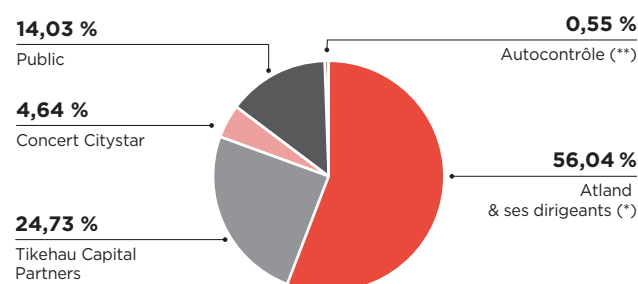
(1) Atland SAS, Finexia, Xeos, Georges Rocchietta.

(2) Titres rachetés dans le cadre du contrat de liquidité ou par Foncière Atland.

% DE DÉTENTION DU CAPITAL

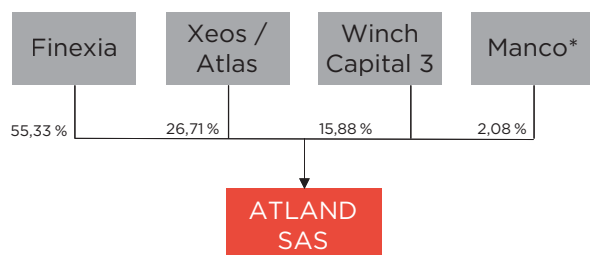


% DE DROITS DE VOTE



Organigramme de l'actionnariat de la société Atland SAS

Atland SAS est actionnaire majoritaire de Foncière Atland à hauteur de 46,03 % au 31 décembre 2019. Ses actionnaires sont les suivants :

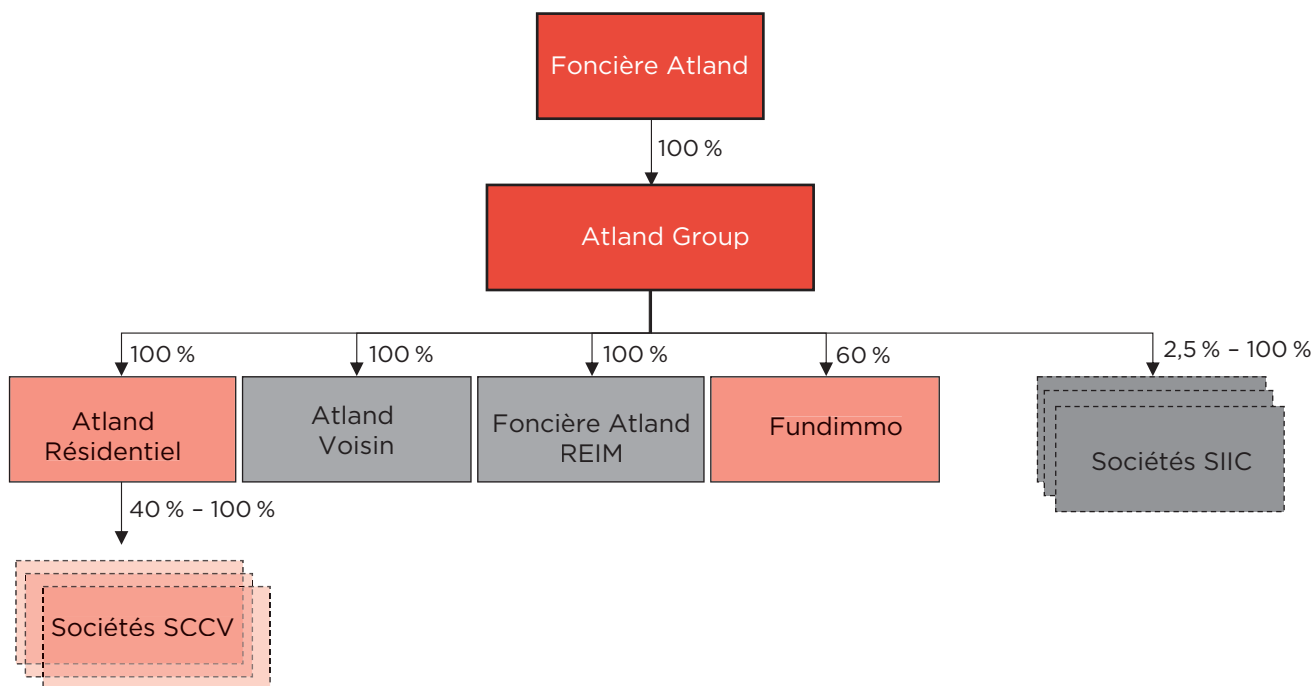


(*) actionnariat salarié

Foncière Atland est contrôlée par Atland SAS au sens de l'article L233-3 du Code de commerce. Le concert déclaré est constitué de M. Lionel Védie de La Heslière, M. Georges Rocchietta et des sociétés Atland, Xeos et Finexia.

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

Organigramme simplifié de Foncière Atland



L'organigramme simplifié post Acquisition présente deux branches principales :

- › une branche dédiée à l'activité de foncière regroupant Foncière Atland et l'ensemble des sociétés portant des actifs immobiliers ayant opté au régime SIIC, et dont les bénéfices sont soumis aux obligations inhérentes au régime SIIC (se référer à la section 5.8.1 du Document d'enregistrement universel) ; et
- › une branche dédiée aux autres activités (promotion et *asset management*), portée par la sous-holding Foncière Atland Asset Management (FAAM), dont les bénéfices sont soumis à l'impôt sur les sociétés dans les conditions normales d'application et au taux normal de l'impôt sur les sociétés.

1.3 PRÉSENTATION DES ACTIVITÉS ET PERSPECTIVES

1.3.1 Activité foncière

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

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

Compte tenu de la contraction des taux de capitalisation sur le marché immobilier, le Groupe a également développé depuis 2012 une activité de construction de bâtiments d'activités pour compte propre en accompagnant les entreprises recherchant des locaux en location adaptés à leurs activités et usages. Cette activité s'est développée autour de la marque Urban Valley, avec notamment la réalisation d'opérations à Cormeilles-en-Parisis (95), Stains (93) et Provins (77), toutes portées par Foncière Atland ou par des filiales

SIIC à 100 % dédiées. Cette stratégie permet à Foncière Atland de conserver des actifs possédant un fort potentiel de création de valeur et générant des rendements locatifs élevés.

Au cours de l'exercice, Foncière Atland a notamment démarré l'aménagement du site pôle gare de Pierrefitte-Stains (Tartres Nord) pour lequel la foncière a été lauréate de l'appel à projets « Inventons la Métropole du Grand Paris ». Un premier contrat de bail a été signé avec Engie Lab Crigen. Ce site, au pied de la gare, accueillera un programme Urban Valley de 25 000 m² avec une véritable mixité d'usage tertiaire (bureaux, activité, commerces). Ainsi, elle a livré courant décembre le premier bâtiment loué à 100 % à Engie.

Au 31 décembre 2019, la juste valeur du patrimoine propre (détenu à 100 %) de Foncière Atland s'établit à 100 millions d'euros hors droits.

Foncière Atland co-investit également dans des opérations pour lesquelles elle est au côté d'un partenaire. À fin 2019, la valeur d'expertise hors droits des actifs immobiliers portés par des sociétés dans lesquelles Foncière Atland est minoritaire en co-investissement s'élève à 26 millions d'euros (base 100 et hors OPPCI RFA dont Foncière Atland est également minoritaire - voir 1.3.2).

1.3.2 Asset management et gestion réglementée

Le Groupe a également développé un métier d'*asset management* dès 2011, d'abord non réglementé pour le compte d'institutionnels, renforcé par l'acquisition de la société Atland Voisin en 2015, société de gestion réglementée de SCPI ou d'OPCI (« Atland Voisin »).

Atland Voisin assure la gestion de 4 SCPI pour un total de 1 155 millions d'euros d'actifs sous gestion au 31 décembre 2019, dont les deux principales, Épargne Pierre (à capital variable) et Immo Placement (à capital fixe) représentent respectivement 1 002 millions d'euros et 231 millions d'euros de capitalisation à fin décembre 2019.

My Share Company, filiale à 50 % Atland Voisin et 50 % AXA Drouot Estate, assure la gestion d'une SCPI (MyShare SCPI, à capital variable) pour un total de 89,4 millions d'euros d'actifs sous gestion au 31 décembre 2019.

Au 31 décembre 2019, la collecte brute d'Atland Voisin et My Share Company s'élève à 581,4 millions d'euros (dont 84 M€ pour MyShare Company) contre 346,5 millions d'euros au 31 décembre 2018, soit une hausse de 68 % (pour le compte de plus de près de 23 000 associés et 550 conventions de CGP actives). Cette

croissance a été principalement portée par les SCPI Épargne Pierre et My Share SCPI. Cette performance permet à Atland Voisin d'occuper la 7^e place dans le classement de la collecte nette SCPI des sociétés de gestion (source IEIF).

Deux OPPCI ont également été constitués en 2016 :

- ▶ l'OPPCI Transimmo en partenariat avec AG Real Estate (1^{er} groupe d'assurances belge) qui se dirige vers des actifs et infrastructures de transport sur tout le territoire français ;
- ▶ l'OPPCI Dumoulin en partenariat avec PGGM (fonds de pension néerlandais) qui se concentre sur des actifs de bureaux en value-ad à Paris ou en région parisienne.

Dans le cadre de son activité de foncière et dans un souci d'alignement d'intérêt avec les investisseurs, Foncière Atland détient une participation minoritaire dans ces deux OPPCI, qui représentent 424 millions d'euros d'actifs sous gestion au 31 décembre 2019.

Avec la société Atland Voisin, le Groupe offre aux particuliers des produits d'épargne diversifiés et à ses partenaires institutionnels des solutions en club-deal dans le cadre d'OPPCI.

1.3.3 Financement participatif

Toujours pour renforcer son positionnement d'acteur global de l'immobilier et compléter son offre immobilière, le Groupe a annoncé le 4 juillet 2019, l'acquisition de 60 % du capital de la société Fundimmo, l'une des premières plateformes françaises de crowdfunding exclusivement dédiée à l'investissement immobilier.

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

Avec plus de 65 millions d'euros collectés depuis sa création pour financer 117 projets (chiffres au 31/12/2019), Fundimmo fait partie des acteurs majeurs du marché du crowdfunding immobilier en France. Fundimmo, qui a enregistré une croissance de 61 % de sa collecte en 2019 par rapport à 2018, présente une répartition équilibrée entre les opérations de logements et tertiaires. Fundimmo a obtenu en 2018 l'agrément de l'AMF (agrément de Conseiller en Investissement Participatif - CIP obtenu le 2/04/2015) pour proposer une offre de crowdfunding immobilier en investissement locatif dédiée à l'immobilier d'entreprise.

1.3.4 Promotion immobilière résidentielle

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

Avec 1 000 contrats de réservation signés en 2019 (750 en quote-part Groupe) contre 630 en 2018 (489 en quote-part Groupe), pour un chiffre d'affaires IFRS à l'avancement de 166 millions d'euros (période de 12 mois) contre 119 M€ au

31 décembre 2018, Atland Résidentiel se positionne comme un acteur significatif de la promotion et de la rénovation de logements en Ile-de-France. 1 228 lots ont ainsi été acté par les équipes d'Atland Résidentiel au cours de l'année 2019 (940 en quote-part Groupe) contre 481 au 31 décembre 2018 (341 en quote-part Groupe) et la société Atland Résidentiel dispose à fin 2019 d'un backlog de contrats de réservations au 31 décembre 2019 proche de 1 000 lots pour un chiffre d'affaires de plus de 200 M€.

1.3.5 Stratégie de croissance

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

- le renforcement de son activité locative et de foncière cotée avec des actifs immobiliers offrant des rendements garantis par des baux fermes de longue durée, en privilégiant systématiquement des entreprises de premier plan et le lancement de nouvelles opérations de construction clés en main locatives en bureaux, activités et commerces avec, pour objectif, la conservation des actifs ainsi construits ; et
- le développement des activités complémentaires du Groupe et l'élargissement de la gamme de produits d'investissement

Impact du Covid-19

Bien qu'il soit un peu tôt pour estimer de manière précise les impacts de cette crise sur les métiers du Groupe, Foncière Atland et ses filiales bénéficient de fondamentaux solides.

Le Groupe s'appuie notamment sur la diversité de ses activités et de ses sources de revenus, sur un ratio d'endettement maîtrisé sous les 40% (35.12% à fin 2019 de LTVA hors impact IFRS 16) et une trésorerie positive consolidée de 113 M€ (vision comptable, incluant les filiales consolidées par intégration globale) à fin 2019, dont près de 50 M€ immédiatement mobilisables.

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

- un patrimoine immobilier propre diversifié à la fois géographiquement et par typologie d'actifs, loué essentiellement à des entreprises de premier plan ;

immobilier pour les particuliers et les professionnels, à travers la poursuite de la croissance des activités d'*asset management* et de gestion réglementée, l'accélération du financement participatif et le développement de la promotion immobilière.

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

- un métier d'*asset manager* qui bénéficie des rendements attractifs de ses véhicules réglementés et d'une excellente image auprès des investisseurs et des partenaires ;
- une activité de promoteur logements en développement, exclusivement présent sur le marché dynamique de l'Ile-de-France qui peut s'appuyer sur un carnet de commande/blacklog et un pipeline solides.

Néanmoins, face aux incertitudes quant à la durée de la crise actuelle et à son intensité qui limitent la lisibilité à court terme des marchés immobiliers, le Groupe reste prudent sur ses perspectives de croissance.

1.4 ACTIVITÉ AU COURS DE L'EXERCICE

1.4.1 Faits marquants de l'exercice

Acquisition d'Atland Développement (devenue Atland Résidentiel)

Foncière Atland a acquis le 15 novembre 2019 100 % des titres d'Atland Résidentiel pour un montant fixe en numéraire de 40 M€, payable à la réalisation de l'opération, sans clause d'ajustement ou complément de prix, et assorti d'une garantie d'actif et de passif usuelle. Atland Résidentiel est un acteur en forte croissance spécialisé dans la promotion et la rénovation de logements en Ile-de-France qui dispose aujourd'hui d'un portefeuille de plus de 50 projets actuellement en développement en Ile-de-France, représentant d'un backlog de contrats de réservations au 31 décembre 2019 de 1 000 lots et un pipeline de plus de 3 100 lots.

Pour mémoire, le pôle promotion du Groupe Atland a été créé en 2004 et s'est renforcé en 2016 suite à l'acquisition par Atland de la société Financière Rive Gauche (devenue Atland Développement puis Atland Résidentiel).

Refinancement de la dette corporate et augmentation de capital

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

- la mise en place d'un financement bancaire de 75 M€ pour financer cette acquisition et pour refinancer la dette corporate actuelle d'Atland Résidentiel. La Caisse d'Épargne Ile-de-France et la Banque Internationale à Luxembourg, qui avaient sécurisé la totalité du financement via une prise ferme, sont intervenues en tant qu'arrangeurs et coordinateurs. Le financement a été

syndiqué auprès d'Arkéa Banque Entreprises et Institutionnels, BNP Paribas, Crédit Industriel et Commercial, Crédit Lyonnais, Eiffel Investment Group et La Banque Postale ;

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

Le prospectus relatif à cette émission a été approuvé sous le numéro 19-538 en date du 21 novembre 2019 (le « Prospectus ») par l'Autorité des marchés financiers (« l'AMF »).

- Par ailleurs, dans le cadre de l'Augmentation de Capital, 86 450 bons de souscription d'actions ont été exercés au prix unitaire de 113 euros pour 43 225 actions nouvelles émises, et un montant de 4,9 millions d'euros. 214 bons de souscription d'actions restent encore en circulation.

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

Prises de participation

Conformément à l'article L. 233-6 du Code de commerce, Foncière Atland est entrée au capital de la société suivante au cours de l'exercice 2019 : SCI Foncière Atland Argenteuil Michel Carre.

1.4.2 Activité au cours de l'exercice écoulé

Le chiffre d'affaires consolidé au 31 décembre 2019 se répartit de la façon suivante par métier (K euros) :

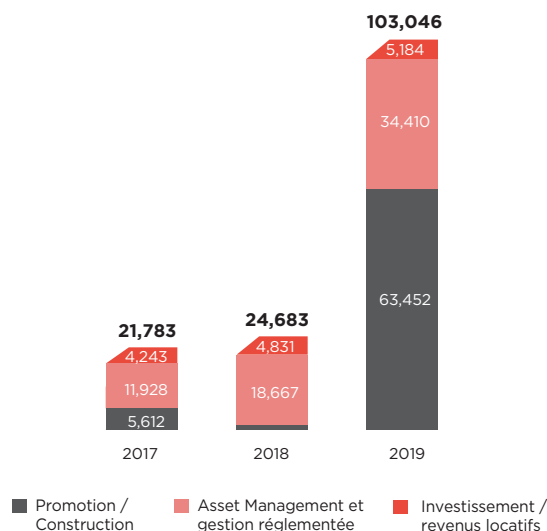
Revenus (IFRS) (en K euros)	2019	2018	Variation (en K euros)	Variation %
Asset management et gestion d'actifs	34 410	18 666	15 744	84,34 %
Investissement (revenus locatifs)	5 184	4 831	353	7,30 %
Construction - promotion	63 452	1 185	62 267	N/A
TOTAL ANNUEL	103 046	24 683	78 363	317,48 %

Le chiffre d'affaires consolidé au 31 décembre se répartit de la façon suivante par trimestre (K euros) :

Revenus (IFRS) (en K euros)	2019	2018	Variation (en K euros)	Variation %
1 ^{er} trimestre	7 607	5 589	2 018	36,10 %
2 ^e trimestre	8 758	5 854	2 904	49,61 %
3 ^e trimestre	9 325	5 705	3 620	63,46 %
4 ^e trimestre	77 356	7 535	69 821	N/A
TOTAL ANNUEL	103 046	24 683	78 363	317,48 %

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

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



L'année 2019 a été marquée par les événements suivants :

Revenus locatifs et Investissement pour compte propre : chiffre d'affaires de 5 184 K€

Les revenus locatifs ont augmenté de 7,3 % par rapport au 31 décembre 2018. Cette progression s'explique principalement par des variations de périmètre, dont :

- l'arbitrage en mai 2019 d'une partie de l'actif de Cébazat (63) pour un montant hors droits de 3 M€, sans perte de loyer ;
- l'arbitrage en septembre 2019 de l'actif d'Amiens Glisy (80) pour un montant hors droits 5,3 M€, pour une perte de loyer en 2019 de 108 K€ ;
- l'effet plein de la prise à bail dans le cadre de 4 opérations livrées et courant 2018 à Stains (93), Provins (77), Corneilles-en-Parisis (95) et au Plessis-Pâté (91) et issues de la construction pour compte propre, pour 300 K€. Ces opérations ont généré un chiffre d'affaires cumulé en 2019 de 1 124 K€ ;
- la prise à bail de l'actif construit à Saint-Quentin Fallavier (38) et livré en juillet 2019, pour un chiffre d'affaires 2019 de 102 K€.

Hors variations de périmètre, les loyers restent stables avec de faibles indexations.

Pour maintenir ses rendements élevés (proches de 8 %), Foncière Atland privilégie la construction d'actifs pour compte propre avec des signatures de qualité et des baux avec des durées fermes longues. Ainsi, dans le cadre de l'opération de Pierrefitte-Stains, pour laquelle la foncière a été lauréate de l'appel à projets « Inventons la Métropole du Grand Paris » pour l'aménagement du site pôle gare, deux baux de longue durée ont été signés avec les sociétés Engie et Total représentant une pré-commercialisation de 70 % de l'ensemble du parc.

Foncière Atland maîtrise ainsi près de 55 000 m² de projets tertiaires en développement sur les prochaines années qui viendront renforcer les actifs immobiliers et les revenus locatifs de la foncière.

Asset management pour compte de tiers et gestion réglementée : chiffre d'affaires de 34 410 K€

2019 a été une année très active pour le métier d'asset management et a confirmé le bien-fondé de la stratégie de développement de la gestion réglementée initiée en 2015. En effet, le pôle Asset management continue de se renforcer, son chiffre d'affaires enregistrant une progression de 84,3 % par rapport à 2018, soit une augmentation de 15,7 M€. Les honoraires issus de la gestion réglementée, réalisée au travers de la société Atland Voisin (gestion de SCPI et OPC), progressent de 10,8 M€ entre 2018 et 2019 pour s'établir à 27,7 M€ fin 2019. Les honoraires de souscription, net des rétrocessions, représentent 78 % des honoraires en 2019, quote-part identiques à 2018.

En 2019, la société Atland Voisin a ainsi collecté 581,4 M€ (dont 83,6 M€ pour MyShareScpi gérée depuis octobre 2019 par MyShare Company suite à l'obtention de son agrément) à comparer aux 346,5 M€ de 2018 et a investi pour environ près de 489 M€ en valeur acte en main, soit 82 actifs acquis pour un rendement moyen de 6,48 % acte en main (dans le cadre de la gestion de SCPI).

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

- en 2019, la Foncière et le gestionnaire néerlandais de fonds PGGM ont notamment acquis via leur véhicule OPPCI Dumoulin deux immeubles de bureau en première couronne de Paris :
 - l'immeuble Pointe de Métro 2, situé rue Henri Barbusse à Gennevilliers (92230),
 - l'immeuble situé au 1 square Chaptal à Levallois-Perret (92300) ;
- enfin, l'OPPCI Transimmo également géré par Atland Voisin et spécialisé dans les actifs d'infrastructure de transport de la personne, a procédé à la signature de nouveaux baux de longue durée (11 ans fermes) sur 7 sites d'île-de-France avec île-de-France Mobilité.

Ainsi, au 31 décembre 2019, Atland Voisin et My Share Company gèrent 1 669 M€ HD d'actifs immobiliers au travers de 5 SCPI (1 244 M€ HD gérés, dont 89 M€ pour MyShare SCPI, gérée depuis octobre 2019 par MyShare Company) et 2 OPPCI (424 M€ HD gérés).

Enfin, afin de continuer à diversifier et à élargir son offre de produits d'investissement immobilier, le Groupe a fait l'acquisition le 4 juillet 2019 de 60 % des titres de la société Fundimmo, l'une des premières plateformes françaises de crowdfunding exclusivement dédiées au placement immobilier. Avec 10 % de parts de marché en 2019 et 65 M€ collectés depuis sa création, Fundimmo est l'une des seules plateformes françaises de crowdfunding 100 % immobilier présentes dans le financement résidentiel et tertiaire. Portée par un marché du crowdfunding en forte croissance, Fundimmo affiche une collecte 2019 de 33 M€, soit une progression de 65 % par rapport à décembre 2018.

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

Promotion et construction : développement d'un pôle de promotion résidentiel avec Atland Résidentiel - chiffre d'affaires de 63 452 M€

Pôle tertiaire :

Pour maintenir des rendements élevés, Foncière Atland privilégie la construction pour compte propre, ce qui lui permet de conserver à prix de revient les actifs qu'elle construit puis exploite (revenus locatifs du secteur SIIC). Fin 2019, la Société a ainsi achevé près de 22 000 m² de bâtiments tertiaires dans ses différents parcs.

Foncière Atland maîtrise plus de 55 000 m² de projets en développement avec, notamment, la fin de l'aménagement du pôle gare de Pierrefitte-Stains (tartes Nord) pour lequel la foncière a été lauréate de l'appel à projets « inventons la métropole du grand Paris ». Deux baux de longue durée ont été signés avec les sociétés Engie et Total représentant une pré-commercialisation de 70 % de l'ensemble du parc. Ce site, au pied de la gare, accueillera un programme Urban Valley de 25 000 m² avec une véritable mixité d'usage tertiaire (bureaux, activité, commerces). Foncière Atland a livré le premier bâtiment de ce parc à Engie fin décembre 2019.

Pôle résidentiel :

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

En 2019, Atland Résidentiel a réalisé un chiffre d'affaires de 166,2 M€ sur les 12 mois d'exercice pour une contribution au chiffre d'affaires consolidé de Foncière Atland sur 1,5 mois de 55,5 M€ à la suite de son intégration au sein du périmètre de consolidation de Foncière Atland.

Avec 1 000 contrats de réservation signés en 2019 (750 en quote-part Groupe) contre 630 en 2018 (489 en quote-part Groupe), Atland Résidentiel se positionne comme un acteur significatif de la promotion et de la rénovation de logements en Île-de-France.

Réservations	31/12/2019	31/12/2018	Var.
Particuliers - Accession	208	373	- 44 %
Particuliers - Investissement	62	101	- 39 %
Institutionnels	730	156	368 %
TOTAL EN LOTS ⁽¹⁾	1 000	630	59 %
Particuliers - Accession	70 042 572	98 171 595	- 29 %
Particuliers - Investissement	19 215 563	22 935 316	- 16 %
Institutionnels	113 618 454	14 518 181	683 %
TOTAL EN VALEUR (EN € HT) ⁽¹⁾	202 876 589	135 625 092	50 %

(1) 750 lots en quote-part Groupe pour 147 M€ HT en 2019 contre 489 lots pour 103 M€ en 2018.

1 228 lots ont ainsi été actés par les équipes d'Atland Résidentiel au cours de l'année 2019 (940 en quote-part Groupe) contre 481 au 31 décembre 2018 (341 en quote-part Groupe).

Actes	31/12/2019	31/12/2018	Var.
Particuliers - Accession	366	303	21 %
Particuliers - Investissement	91	85	7 %
Institutionnels	771	93	729 %
TOTAL EN LOTS ⁽¹⁾	1 228	481	155 %
Particuliers - Accession	96 860 512	76 560 599	27 %
Particuliers - Investissement	21 094 140	18 599 221	13 %
Institutionnels	123 534 253	17 709 716	598 %
TOTAL EN VALEUR (EN € HT) ⁽¹⁾	241 488 905	112 869 536	114 %

(1) 940 lots en quote-part Groupe pour 178 M€ HT contre 341 lots pour 80 M€ en 2018.

Atland Résidentiel dispose à fin 2019 d'une équipe de 73 collaborateurs et d'un backlog de contrats de réservations au 31 décembre 2019 proche de 1 000 lots pour un chiffre d'affaires de plus de 200 M€.

Backlog/Carnet de commandes	31/12/2019	31/12/2018	Var.
Lots	990	688	44 %
Valeur (en € HT)	204 685 985	141 975 583	44 %

Enfin, la Société dispose d'un pipeline de projets en développement en Île-de-France, représentant plus de 3 100 lots.

Pipeline	31/12/2019
Lots	3 105
Valeur (en € HT)	685 048 518

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

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

Portefeuille géré par Foncière Atland

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

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

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

Par ailleurs, l'OPCI TRE 1, dans lequel Foncière Atland détient une participation de 2,5%, a cédé en décembre 2019 un portefeuille constitué de 22 actifs situés en France loués à la société ELIS..

Atland Résidentiel et Fundimmo sont intégrés au réel (en fonction des dates d'acquisition).

1.4.3 Événements post-clôture

Impact lié au Covid-19

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

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

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

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

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

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

Foncière ATLAND a encore diversifié ses sources de revenus et renforcé son positionnement d'acteur global de l'immobilier en 2019.

1.4.4 Politique de dividende

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

Société, de sa situation financière et de tout autre facteur jugé pertinent.

Cette très bonne année 2019 permet ainsi au Conseil d'administration du 31 mars 2019 de proposer à l'Assemblée Générale Mixte du 19 mai prochain le versement d'un dividende en numéraire de 7,00 € par action (en progression de 16,1 % par rapport à 2018) avec une mise en paiement prévue le 7 juillet 2019.

1.5 PRÉSENTATION DU SECTEUR

1.5.1 Investissement

Un contexte économique résistant et des taux financiers très bas ont poussé les investisseurs, qu'ils soient particuliers ou institutionnels, à diversifier leurs placements et à augmenter leurs allocations en immobilier. Ainsi le marché a connu une très forte accélération, notamment sur la seconde partie de l'année, ce qui lui permet de franchir pour la première fois le seuil des 40 milliards d'euros en France.

Cette année, le marché des Bureaux concentre un peu plus de 60% des montants investis, part légèrement plus faible que les années antérieures. En Île-de-France, les montants engagés en Bureaux s'élèvent à 21,9 milliards d'euros, soit une hausse de 8% par rapport à 2018. Le marché a notamment été porté par l'attrait des investisseurs internationaux pour le territoire francilien, avec notamment les investisseurs sud-coréens qui ont investi pour plus de 4 milliards d'euros cette année. Face au manque d'offre dans Paris, les investisseurs ont élargi leur périmètre de recherche. Ainsi c'est le secteur du Croissant Ouest qui a drainé le plus d'investissement cette année, avec environ 5,6 milliards d'euros. Les secteurs de La Défense et des 1ère et 2ème Couronnes affichent également des croissances positives. Les Régions n'ont pas à rougir : les volumes engagés avoisinent à nouveau les 3,5 milliards d'euros, grâce notamment à un marché lyonnais en très grande forme.

Si les Bureaux ont enregistré à nouveau une très bonne année, ce sont bien les autres classes d'actifs qui ont largement profité de la très bonne dynamique du secteur immobilier. Le marché du Commerce affiche une croissance de 37% avec plus de 6 milliards d'euros engagés. Quasiment la moitié des volumes concernent des commerces en pied d'immeuble dans les centres-villes. On note par exemple la vente emblématique du flagship Nike sur les Champs Élysées pour plus de 600 millions d'euros ou encore le portefeuille Leonardo, avenue Montaigne, pour 250 millions

d'euros. Les commerces de périphéries et les centres commerciaux ont également réussi à tirer leur épingle du jeu, avec les portefeuilles phares vendus par Casino pour 500 et 465 millions d'euros ou encore la vente du centre commercial Italie 2 dans le 13ème arrondissement parisien à 433 millions d'euros.

C'est sans aucun doute la Logistique et les Locaux d'Activité qui ont le plus profité de l'engouement des investisseurs pour l'immobilier. Ces deux secteurs cumulent plus de 6 milliards d'euros, contre 3,5 milliards en 2018. Ils ont bénéficié de la signature de nombreux portefeuilles, à l'instar du portefeuille CARGO acquis par Argan pour plus de 900 millions d'euros ou encore du portefeuille LOTUS vendu par Tikehau à Blackstone pour environ 160 millions d'euros.

Les Services progressent également. L'hôtellerie enregistre plus de 2,6 milliards d'euros engagés, soit une hausse de 50% par rapport à l'an dernier. Dans une volonté de diversification, les investisseurs se positionnent de plus en plus sur des actifs alternatifs, à l'image des résidences gérées ou des établissements de santé.

Dans cet excellent contexte, il n'est pas surprenant de voir les taux « prime » poursuivre leur compression. Ainsi le taux « prime » Bureaux dans Paris QCA passe en-dessous de la barre des 3,00%. En Régions, le taux « prime » se comprime à 3,50% dans le marché lyonnais. En Commerce, les taux sont globalement stables, avec des compressions encore possibles pour des actifs qui offrent un fort potentiel de réversion. C'est en Logistique que le taux « prime » se comprime le plus : alors qu'il atteignait les 4,75% fin 2018, aujourd'hui il s'affiche autour des 4,00%.

Source : Etude At a glance, Investissement en France, BNP Real Estate

1.5.2 Gestion réglementée

Au 31 décembre 2019, la capitalisation des deux principales catégories de fonds immobiliers non cotés destinés aux particuliers, composée de 191 SCPI et de 20 OPCI Grand Public représente 83,8 milliards d'euros, soit une progression de 18 % par rapport à l'année précédente. Depuis 2008, la capitalisation des SCPI et OPCI Grand Public est en progression constante au rythme de 32 % en moyenne par an.

A titre de comparaison, les fonds ouverts allemands capitalisent 109 milliards d'euros au 31 décembre 2019 avec une stagnation observée entre 2008 et 2017, puis une accélération au cours des deux dernières années.

En termes de capitaux levés, les SCPI enregistrent en 2019 une nouvelle année record avec 8,6 milliards d'euros. Le précédent record datait de 2017 avec 6,3 milliards collectés. Les SCPI ont ainsi enregistré depuis 2015 une collecte nette cumulée de 30 milliards d'euros, soit une moyenne de 6 milliards d'euros par an. Les souscriptions nettes des OPCI Grand Public atteignent 2,8 milliards d'euros en 2019, en progression de 30 % par rapport à 2018. Contrairement aux SCPI, la progression de la collecte nette en 2019 ne permet pas aux 20 OPCI Grand Public de dépasser les niveaux record enregistrés en 2016 et 2017, soit 4 milliards d'euros par an.

Sur le plan de l'investissement, les SCPI Immobilier d'entreprise ont acquis pour 9,2 milliards d'euros d'actifs sur l'ensemble de l'année 2019, ce qui constitue là encore un nouveau record. Pour rappel, les SCPI avaient investi 6,2 milliards d'euros en 2018 et 7,3

milliards d'euros en 2017. En 2019, la majorité des acquisitions des SCPI s'est portée sur les actifs de bureaux (62,7 %) et les locaux commerciaux (12,1 %). Les autres types d'actifs comme les ehpad (4,2 %), l'hôtellerie (4,1 %), les résidences seniors (4,1 %) et la logistique (3,5 %) ont été également recherchés par les SCPI. En termes de localisation, deux zones ont été privilégiées : la région parisienne (37,6 %) et la zone euro (28,5 %). Dans les pays européens, l'Allemagne a concentré 48 % des investissements des SCPI à l'étranger en 2019. Les autres pays limitrophes étaient recherchés, mais dans une moindre mesure : les Pays-Bas (16,3 %), la Belgique (8,6 %), l'Irlande (7,9 %) et l'Italie (6,2 %).

Cette attractivité continue des investisseurs particuliers et institutionnels pour les véhicules immobiliers s'explique également par les gains enregistrés depuis plusieurs années. Avec des performances globales (rendement courant + valorisation) stables de 6,4 % pour l'indice EDHEC IEIF des SCPI Immobilier d'entreprise et de 5,4 % pour l'indice IEIF OPCI Grand Public, l'immobilier non coté affiche des performances très attractives dans un environnement de taux bas voire négatifs.

La gestion réglementée apparaît donc aujourd'hui comme un moteur pour Foncière Atland. Le positionnement et la performance d'Atland Voisin permettent d'envisager une augmentation significative du poids de la gestion réglementée dans l'activité de Foncière Atland.

Source : Tableau de bord trimestriel, IEIF

1.5.3 Crowdfunding immobilier

Le crowdfunding immobilier est un marché encore jeune mais dynamique qui bénéficie d'un contexte réglementaire favorable. Avec 373 millions d'euros collectés, 2019 marque une nouvelle année record témoignant du dynamisme continu du crowdfunding immobilier. Alors que la croissance annuelle de la collecte était légèrement supérieure à 80 % depuis la création du marché, celle-ci s'est accélérée en 2019 pour atteindre +102 %. Le nombre de projets financés connaît également une forte progression (+59 %) : 544 projets en 2019 contre 343 en 2018. Côté remboursements, la tendance est elle aussi à la hausse (+87 %) : 103 millions d'euros en 2019 contre 55 millions en 2018. 220 projets ont été remboursés en 2019, soit 51 % de plus qu'en 2018 (146 projets).

689 150 euros. C'est le montant moyen financé par collecte en 2019, en hausse de 27,8 % par rapport à 2018. Une croissance qui peut s'expliquer par le relèvement du plafond de collecte pour les plateformes de crowdfunding à 8 millions d'euros au lieu de 2,5 par opération dans le cadre de la loi Pacte. Cette mesure combinée au succès du crowdfunding immobilier auprès des épargnants permettant aux plateformes de lever rapidement des fonds attire également des opérateurs immobiliers de plus grande envergure avec des projets plus importants à financer.

Géographiquement, l'année 2019 a vu une forte polarisation du marché du crowdfunding immobilier en Ile-de-France, où la collecte a été de 164,2 millions d'euros (+226 %), devant la région

Auvergne-Rhône-Alpes qui en a collecté 55,9, et la région Sud 38. À elles seules, ces trois régions concentrent 69 % de la collecte totale du marché en 2019. Témoinant là aussi d'une large démocratisation du crowdfunding immobilier, la collecte est en progression dans 9 régions.

Parmi les 544 projets financés en 2019, la grande majorité (79 %) d'entre eux sont orientés sur le résidentiel. Les commerces représentent 8 % des projets financés, les bureaux 5 %, les projets d'aménagement et les hôtels respectivement 3 % et le reste (2 %) ayant trait à la logistique, au coworking et pôle santé.

L'année 2019 a vu l'apparition de nouvelles typologies de projet financés dont notamment des espaces de coliving. L'année a également été marquée par une très forte croissance de la part des opérations de marchands de biens (23 % de la collecte), ainsi qu'une baisse de la représentation des opérations d'aménagement et de constructions de maisons individuelles (moins de 10 % de la collecte).

Le « projet moyen » financé en 2019 via le crowdfunding immobilier était une opération résidentielle de 35 logements en Ile-de-France, réalisée par un opérateur réalisant un chiffre d'affaires d'environ 10 millions d'euros.

Source : Baromètre annuel 2019 du crowdfunding immobilier en France, Fundimmo

1.5.4 Promotion immobilière résidentielle

Vente au détail - île-de-France

27 200 logements tous types d'habitats confondus ont été mis en vente sur l'ensemble de l'année 2019, en baisse de 20 % par rapport à la même période l'an passé (soit 6 800 lots en moins). Après une année 2018 très dynamique, le nombre de réservations nettes de logements neufs en Ile-de-France a continué de croître sur l'année 2019. Ainsi, 37 500 lots au total ont été écoulés, enregistrant une progression de 3 % en un an (contrairement au marché national en baisse de 3,3 %), la part des investisseurs dans les ventes totales se situant à 41 %. Fin décembre 2019, seulement 22 100 logements tous types d'habitats confondus restent à vendre en IledeFrance, soit une baisse de 26 % par rapport à fin décembre 2018.

27 200 logements neufs ont été lancés sur l'année 2019, avec 25 900 appartements classiques, 500 résidences avec services et 800 maisons, les lancements ayant été très dynamiques au 2^e trimestre (36 %). En collectif classique, la baisse est de 16 % en comparant 2018 et 2019. Ces lancements se situent à 64 % en zone centrale (comme en 2018), les HautsdeSeine et la SeineSaintDenis totalisant chacun 24 % du marché. Notons que SaintOuen et Clichy se détachent avec plus de 800 mises en vente sur l'année 2019.

Notons que le volume des réservations des investisseurs a progressé de 11 % en un an alors qu'il est quasi stable pour les propriétairesoccupants. Le volume de ventes de collectif classique a progressé de 5 % en un an. 60 % des réservations nettes ont eu lieu en zone centrale. Les départements les plus dynamiques sont toujours les HautsdeSeine et la SeineSaintDenis, avec respectivement 23 % et 22 %. Les 10 communes les plus actives d'IledeFrance sont SaintOuen, Clamart, AsnièresurSeine, RueilMalmaison, Clichy, Le BlancMesnil, ChampignysurMarne, Colombes, NoisyleGrand et Massy (avec des volumes compris entre 500 et 800 lots réservés).

Les ventes de résidences avec services sont passées de 1 600 à 1 400 lots écoulés sur un an (soit une baisse de 13 %), dont 62 % en grande couronne. Au niveau départemental, 29 % sont localisées dans les Yvelines et 28 % en SaintSeineDenis. Le prix de vente moyen au m² (hors parking) en IledeFrance ressort à 5 370 € tous types d'habitats confondus au 4^e trimestre 2019 : + 6,7 % par rapport à celui du 4^e trimestre 2018.

L'offre totale à fin décembre 2019 s'établit à 22 100 unités, avec 21 100 appartements classiques, 300 résidences avec services et 700 maisons. Par rapport à fin décembre 2018, l'offre totale a diminué de 26 % (24 % pour le collectif classique).

Vente en bloc - île de France

Suite à notre enquête et après redressement, nous estimons que 14 500 ventes en bloc de logements neufs ont été conclues en Ile-de-France sur l'année 2019, contre 13 000 en 2018 et 15 300 en 2017. Notons que 3 500 résidences avec services ont été vendues en bloc en 2019 (contre 1 800 en 2018 et 2 500 en 2017).

La part des ventes en bloc représente 28 % de l'activité résidentielle francilienne des promoteurs privés depuis le début de l'année (versus 26 % en 2018 et 31 % en 2017).

Les bailleurs sociaux concentrent 51 % des ventes en bloc (versus 63 % en 2018), tandis que le logement intermédiaire cumule 17 % du marché (vs 22 % en 2018). En revanche, la part des autres investisseurs institutionnels est passée de 15 % à 32 % en un an. En termes de volume, notons une augmentation des investisseurs institutionnels (forte volume qui a été multiplié par 2,4 sur un an).

51 % de ces ventes en bloc se situent en grande couronne (versus 46 % il y a un an). Les Hauts-de-Seine totalisent 20 % de ce type de ventes en Ile-de-France, suivis par la Seine-Saint-Denis avec 16 %.

Source : note d'étape trimestrielle, CAPEM

1.6 STRATÉGIES

1.6.1 Stratégies de développement

1.6.1.1 Activité locative – investissement pour compte propre et club-deal

Investissements pour compte propre

Foncière Atland a lancé son activité de foncière en 2007 en initiant les premières externalisations d'actifs immobiliers (sale and lease back) et en signant des partenariats d'envergure, notamment avec Transdev et Keolis dès 2008.

Ces premières acquisitions lui ont permis de signer des baux longue durée (9 à 12 ans fermes) avec des entreprises solides et des rendements élevés (notamment Veolia Transdev et Keolis).

Au 31 décembre 2019, la valeur d'expertise HD des actifs de ce type s'élève à près de 51 millions d'euros.

Construction tertiaire pour compte propre

En 2012, Foncière Atland a lancé le développement de la construction tertiaire pour compte propre pour lui permettre de conserver les actifs à prix de revient et de maintenir ses rendements locatifs élevés.

Foncière Atland est actuellement positionnée sur plusieurs opérations situées en région parisienne notamment celle de l'aménagement du site de la gare de Pierrefitte-Stains (93) dans le cadre de l'appel à projet du concours « Inventons la métropole du Grand Paris » remporté par la Société à la fin de l'année 2017. Le permis de construire a été obtenu en octobre 2018 et l'achat du terrain et le début de la construction du parc d'activité tertiaire de 25 000 m² ont eu lieu au premier trimestre 2019. Deux BEFA (Bail en État Futur d'achèvement) ont d'ores et déjà été signés avec ENGIE Lab. CRIGEN et une autre entreprise du CAC 40 qui occuperont le site dès sa livraison.

Au 31 décembre 2019, la valeur d'expertise HD des actifs construits, livrés et conservés s'élève à près de 49 millions d'euros.

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

Participations minoritaires dans des club-deals

En 2011, en partenariat avec la foncière belge Cofinimmo, Foncière Atland a participé à l'externalisation de 285 agences MAAF, pour un investissement total de 103 millions d'euros, dont elle détient une participation minoritaire de 2,5%. Cette participation a été cédée en décembre 2019.

En 2014, en partenariat avec le groupe Tikehau dans le cadre de l'OPPCI TREI, Foncière Atland a participé à l'externalisation d'une partie du patrimoine immobilier d'ELIS en structurant l'acquisition de 22 actifs localisés en France pour un investissement total supérieur à 100 millions d'euros. Cette externalisation s'est accompagnée de la signature de baux fermes de 15 ans et de la signature d'un accord d'accompagnement immobilier du groupe Elis. En plus de qualité de co-investisseur minoritaire, Foncière Atland assure les missions d'asset et de property management aux côtés de Tikehau IM. Le portefeuille a été cédé en décembre 2019.

1.6.1.2 Asset management

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

Gestion réglementée – SCPI

Le rachat de la société Atland Voisin en 2015 a permis au Groupe de mettre un pied sur le marché des SCPI en France. Depuis son rachat, le Groupe a rationalisé la gamme des SCPI gérés par Atland Voisin : une SCPI à capital fixe, ImmoPlacement qui investit principalement en Bureaux dans les grandes métropoles régionales, une SCPI à capital fixe, Foncière Rémusat qui investit principalement sur des actifs à usage de commerces en France, une SCPI à capital variable, Épargne Pierre avec un patrimoine diversifié (Bureaux, Commerces, Activités.) réparti entre l'Île de France et les métropoles régionales avec possibilité d'investir en zone euro. Le repositionnement de sa gamme de produits ainsi que le renforcement des équipes a permis à la société Atland Voisin de rentrer depuis 2018 parmi le top 10 des plus fortes collectes de SCPI sur le marché français.

La valeur des actifs acquis par les SCPI s'échelonnent de 1 à 70 millions d'euros.

Toutes les SCPI gérées par la société Atland Voisin figurent depuis 4 ans dans le top 20 des plus fortes distributions qui s'établissent entre 5,31 % et 5,85 %⁽¹⁾.

Fin 2019, les SCPI gérées par les sociétés Atland Voisin et My Share Company comptaient 465 actifs pour une valeur hors droit de 1 244 millions d'euros.

Atland Voisin entend poursuivre son développement en privilégiant les actifs à fort rendement afin de maintenir des niveaux de distribution attractifs pour les investisseurs dans ses deux SCPI phare, Épargne Pierre et ImmoPlacement.

Atland Voisin a également lancé, en partenariat avec Axa Drouot, MyShareSCPI, SCPI présentant un positionnement paneuropéen, et dont la distribution est réservée au réseau Axa.

Gestion réglementée – OPCI

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

OPCI Transimmo – Investissement dans des actifs dans le secteur du transport

Foncière Atland et AG Real Estate ont constitué en 2016 un OPCI RFA (Transimmo) avec effet de levier géré par la société Atland Voisin et dédié à l'activité et à l'infrastructure de transport de personnes. Foncière Atland REIM, filiale à 100 % de Foncière Atland, en assure l'ensemble des missions d'asset et de *property management*.

Les actifs, principalement des dépôts de bus, sont loués à Keolis et Veolia-Transdev dans le cadre de baux long terme.

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

Au 31 décembre 2019, la valeur du patrimoine de Transimmo s'élève à 129 millions d'euros et est constitué de 50 sites en France.

L'OPCI entend continuer à structurer cette catégorie d'actifs, en France et également en Europe.

OPCI Dumoulin - Investissement dans des bureaux à valoriser

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

Au 31 décembre 2019, six actifs sont détenus par l'OPCI, trois à Paris, un à Gennevilliers (92), un à Levallois-Perret (92) et un à Montreuil (93), pour une valeur totale de 295 millions d'euros.

Financement participatif

Le Groupe a acquis la plateforme de financement participatif Fundimmo en juillet 2019. L'intégration de la société Fundimmo n'a pas d'incidence significative sur la dette nette du Groupe.

Avec 10 % de parts de marché en 2019 et plus de 65 M€ collectés depuis sa création, Fundimmo est l'une des seules plateformes françaises de crowdfunding 100 % immobilier présentes dans le financement résidentiel et tertiaire. Portée par un marché du crowdfunding en forte croissance, Fundimmo affiche une collecte 2019 de 33 M€, soit une progression de 65 % par rapport à décembre 2018. Fundimmo a obtenu en 2018 l'agrément de l'AMF (agrément de Conseiller en Investissement Participatif - CIP) pour proposer une offre de crowdfunding immobilier en investissement locatif dédiée à l'immobilier d'entreprise.

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

- › un déploiement géographique afin d'augmenter le volume des projets. Actuellement en présence physique dans 5 villes, Fundimmo va chercher à s'implanter sur l'ensemble du territoire français ;
- › un accroissement du nombre de partenariats promoteurs ainsi que la mise en place de partenariats avec des banques de financement promoteurs ;
- › le lancement d'un produit d'investissement value-ad sur une durée plus longue.

1.6.1.3 Promotion immobilière

Afin de renforcer sa présence sur l'ensemble de la chaîne de création de valeur immobilière, ainsi que de diversifier ses sources de revenus et son offre immobilière, le Groupe a acquis l'intégralité des titres d'Atland Résidentiel le 15 novembre 2019. Sa stratégie de croissance repose sur deux axes principaux : une diversification de sa clientèle (vente en bloc) aujourd'hui essentiellement tournée vers les particuliers et de ses produits (logements thématiques et gérés), ainsi qu'un renforcement de ses parts de marchés en Ile-de-France, notamment en développant sa présence en seconde couronne.

De plus, Atland Résidentiel est capable de se positionner sur des montages d'opérations plus spécifiques, en exploitant des dispositifs tels que le PSLA (prêt social de location-accession) ou encore en collaboration avec les OFS (organismes de foncier solidaire).

Atland Résidentiel a nettement augmenté son volume de réservations pour atteindre 1 000 logements à fin 2019. Atland Résidentiel a également acté plus de 1 200 lots en 2019.

Atland Résidentiel a notamment remporté l'appel à projets « Inventons la métropole du Grand Paris 2 », en co-promotion avec Vinci Immobilier et portant sur la promotion d'un terrain de 4,3 hectares à Chelles. L'opération prévoit notamment la construction de 750 logements et de 6 600 m² destinés à des activités tertiaires.

Impact du Covid-19

Bien qu'il soit un peu tôt pour estimer de manière précise les impacts de cette crise sur les métiers du Groupe, Foncière Atland et ses filiales bénéficient de fondamentaux solides.

Le Groupe s'appuie notamment sur la diversité de ses activités et de ses sources de revenus, sur un ratio d'endettement maîtrisé sous les 40% (35.12% à fin 2019 de LTVA hors impact IFRS 16) et une trésorerie positive consolidée de 113 M€ (vision comptable, incluant les filiales consolidées par intégration globale) à fin 2019, dont près de 50 M€ immédiatement mobilisables.

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

- › un patrimoine immobilier propre diversifié à la fois géographiquement et par typologie d'actifs, loué essentiellement à des entreprises de premier plan ;
- › un métier d'asset manager qui bénéficie des rendements attractifs de ses véhicules réglementés et d'une excellente image auprès des investisseurs et des partenaires ;
- › une activité de promoteur logements en développement, exclusivement présent sur le marché dynamique de l'Ile-de-France qui peut s'appuyer sur un carnet de commande/blacklog et un pipeline solides.

Néanmoins, face aux incertitudes quant à la durée de la crise actuelle et à son intensité qui limitent la lisibilité à court terme des marchés immobiliers, le Groupe reste prudent sur ses perspectives de croissance.

1.6.2 Stratégies financières

1.6.2.1 Partenaires bancaires

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

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

Avec l'intégration d'Atland Résidentiel, le Groupe s'appuie également sur des financements à court terme dans le cadre de ses opérations de promotion et de rénovation. À ce titre, la Société travaille avec 4 principaux établissements bancaires (HSBC, BECM, Arkéa, BPCE).

Avec l'intégration d'Atland Résidentiel, la structure d'endettement (hors dettes IFRS 16) consolidée du groupe au 31 décembre 2019 est la suivante :

- 9,9 M€ d'emprunt obligataire coté porté par Foncière Atland ;
- 54,4 M€ de dettes long-termes 100 % affectées aux actifs SIIC ;
- 2,2 M€ de crédits-baux (sur actifs immobiliers éligibles au régime SIIC) ;
- 72,8 M€ de dette corporate (mise en place pour le financement de l'acquisition) ;
- 49,8 M€ de crédits promoteur (sur projets de promotion, assimilé à du besoin en fonds de roulement).

1.6.2.2 Autres sources de financement

Émission obligataire

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

Co-investissement

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

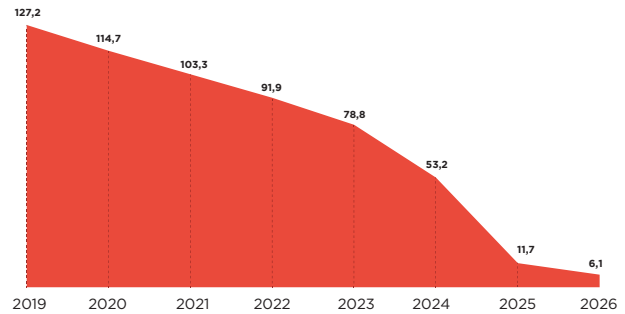
Co-promotion

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

1.6.3.2 Caractéristiques de la dette

ÉCHÉANCIER DE LA DETTE BANCAIRE EN MILLIONS D'EUROS

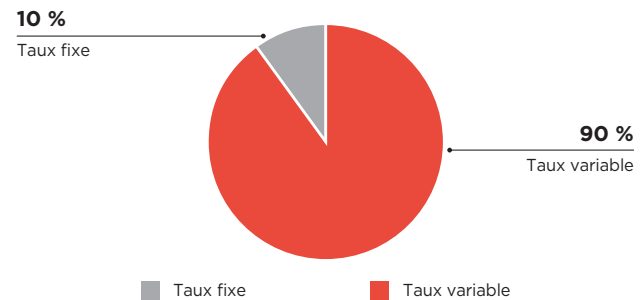
(HORS OBLIGATIONS COTÉES, DETTE PROMOTION COURT TERME ET HORS IMPACT IFRS 16)



Foncière Atland n'a pas d'échéance significative avant 2024 (hors obligations cotées en 2021).

RÉPARTITION DE LA DETTE À LONG TERME TAUX FIXE/VARIABLE

(y compris IFRS 16 et dette obligataire, hors dette promotion)



- Le taux d'intérêt moyen du Groupe (hors emprunt obligataire et hors IFRS 16) s'élève à 2,53 % au 31 décembre 2019 contre 1,93 % au 31 décembre 2018. En incluant la dette obligataire (hors IFRS 16), ce taux est de 2,85 % au 31 décembre 2019 stable par rapport au 31 décembre 2018 ;
- La position de taux est couverte à 71 % au 31 décembre 2019 contre près de 77 % au 31 décembre 2018 ;
- Le Groupe a une obligation de respecter des covenants bancaires sur environ 80 % de la dette

1.7 ÉVOLUTION DE L'ORGANISATION

À fin 2019, les sociétés Foncière Atland REIM (gestion de la construction pour compte propre et gestion des actifs immobiliers propres), Fundimmo (financement participatif), Atland Voisin (gestion réglementée) et Atland Résidentiel (promotion

logement) portent les effectifs opérationnels du Groupe. Cet effectif Groupe ressort à 145 personnes selon le détail ci-dessous :

31/12/2019	Atland Résidentiel	FAREIM	Atland Voisin	Fundimmo	Total
Effectif inscrit ETP	68	13	42	13	136
Homme	53 %	54 %	40 %	62 %	50 %
Femme	47 %	46 %	60 %	38 %	50 %
Age moyen	38	38	37	34	37
Apprentis, Contrats de Professionnalisation	5	2	1	0	8
Stagiaires	0	0	1	0	1
TOTAL	73	15	44	13	145

Toutefois, Foncière Atland et ses filiales n'ont pas internalisé les fonctions support et les effectifs y afférents, qui sont regroupées au sein d'Atland.

Un « contrat de prestations de services et d'assistance » a donc été signé entre Atland, Foncière Atland et ses 4 filiales opérationnelles listées ci-dessus afin que soient mises à disposition de cette dernière et de ses filiales les compétences comptable, financière, juridique, RH et de communication nécessaires à leur bon fonctionnement. Les caractéristiques de ce contrat sont décrites à la section 3.4 du présent document. Ce contrat a été autorisé par le Conseil d'administration de la Société en tant que convention réglementée lors des précédents Conseils d'administration.

Dans le prolongement de l'acquisition d'Atland Résidentiel par Foncière Atland, une partie significative des effectifs portés par Atland a été transférée à compter du 1er janvier 2020 chez Atland Group (anciennement Foncière Atland Asset Management), devenue la nouvelle structure de moyens du Groupe Foncière Atland.

Une UES a été constituée le 18 octobre 2019 et regroupe les entités suivantes : Atland, Atland Résidentiel, Atland Voisin, Fareim, Atland Group et Fundimmo.

A la suite de cela, des élections CSE ont été organisées en décembre 2019. Ont été élus :

- 2 Titulaires non-cadres et 2 Suppléants non-cadres ;
- 6 Titulaires cadres.

1.8 ENVIRONNEMENT RÉGLEMENTAIRE

1.8.1 Régime fiscal

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

Objet des sociétés soumises au régime SIIC

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

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

Régime SIIC - exonération des bénéfices tirés de l'activité de foncière sous condition de distribution

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

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

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

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

Détention du capital des SIIC

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

Perte du bénéfice du régime SIIC

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

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

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

1.8.2 Réglementation applicable à la détention des actifs immobiliers

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

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

- droit de l'environnement :

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

➤ traitement des eaux :

- certains terrains, constructions ou installations font l'objet de réglementations régissant les installations pouvant avoir des effets sur la ressource en eau et les écosystèmes aquatiques et peuvent ainsi être soumis à un régime d'autorisation ou de déclaration conformément aux articles L. 214-1 et suivants et R. 214-1 et suivants du Code de l'environnement ;
- les propriétaires d'immeubles ont des obligations en matière d'assainissement et de traitement des eaux usées : ils sont notamment responsables du raccordement des immeubles aux réseaux publics de collecte et de l'équipement d'une installation d'assainissement pour les immeubles non raccordés au réseau public de collecte, conformément aux articles L. 1331-1 et suivants du Code de la santé publique et aux articles L. 2224-7 et suivants du Code général des collectivités territoriales ;

➤ normes de sécurité et d'accès des personnes handicapées applicables aux établissements recevant du public et aux immeubles de grande hauteur : les immeubles dont la Société est propriétaire ou exploitante et destinés à recevoir du public doivent notamment être aménagés et exploités dans des conditions définies par les articles R. 123-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, permettant d'assurer la sécurité contre les risques d'incendie et de panique et par les articles R.111-19 et suivants du même Code en ce qui concerne l'accessibilité des personnes handicapées et les conditions de leur évacuation. L'ouverture au public de l'établissement est également subordonnée à une autorisation du maire délivrée après avis des commissions de sécurité et d'accessibilité. Ces établissements font ensuite l'objet de visites périodiques et inopinées de contrôle par la commission compétente en vue de vérifier le respect des normes de sécurité et d'accessibilité. Par ailleurs, conformément à l'article L.122-1 du Code de la construction et de l'habitation, les immeubles de moyenne hauteur et les immeubles de grande hauteur dont la Société est propriétaire doivent être conformes à des règles de sécurité fixées, pour chacun de ces types d'immeubles, par décret ;

➤ diagnostic performance énergétique : à l'occasion d'une location ou d'une vente d'immeuble, un diagnostic de performance énergétique (document donnant une estimation de la consommation énergétique des locaux et de leur taux d'émission de gaz à effet de serre) doit être remis par le bailleur ou le vendeur, selon le cas, conformément aux articles L.134-1 et suivants R.134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ;

➤ diagnostic des installations intérieures de gaz et d'électricité : à l'occasion d'une vente de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation comportant une installation intérieure de gaz et/ou une installation intérieure d'électricité réalisée depuis plus de quinze ans, un état de l'installation est produit par le vendeur, tel qu'il est prévu aux articles R. 134-6 et suivants (état de l'installation intérieure de gaz) et R. 134-10 et suivants (état de l'installation intérieure de l'électricité) du Code de la construction et de l'habitation ;

➤ état relatif à la présence de termites : dans les cas où les immeubles détenus par la Société seraient situés dans une zone délimitée par le préfet comme contaminée par les termites ou susceptibles de l'être à court terme, la Société serait tenue en cas de vente, conformément aux dispositions de l'article L. 133-6 du Code de la construction et de l'habitation, de produire un état relatif à la présence de termites ;

➤ lutte contre la mérule : en cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti situé dans une zone délimitée en application de l'article L. 133-8 du Code de la construction et de l'habitation, une information sur la présence d'un risque de mérule doit être produite par la Société dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article L. 271- 4 du même Code ;

Dans le cadre notamment d'une vente d'une maison individuelle ou d'un logement en copropriété, certains des diagnostics et états susvisés ainsi que d'autres diagnostics, selon le cas, doivent être fournis par l'acquéreur dans un « dossier de diagnostic technique » (tel que défini aux articles L. 271-4 et suivants du Code de la construction et de l'habitation) et annexés à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. En outre, la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 dite « loi Élan » obligera la Société, à partir du 1^{er} janvier 2020 pour la vente de logements neufs (et à partir du 1^{er} janvier 2025 pour la vente de logements anciens, le cas échéant), remettre à l'acquéreur un « carnet numérique d'information, de suivi et d'entretien du logement ».

➤ droit et statut des baux commerciaux : lorsque la Société donne à bail à un preneur des locaux utilisés à usage de bureaux ou pour l'exploitation d'un fonds commercial, industriel ou artisanal, le contrat de location ainsi conclu est soumis au statut des baux commerciaux tel que prévu par les articles L. 145-1 et suivants et R. 145-1 et suivants du Code de commerce. Ce statut octroie notamment au preneur un droit au renouvellement de son bail à son expiration (la durée légale minimale étant de neuf ans) ou, en cas de refus de renouvellement dudit bail par le bailleur, au versement d'une indemnité d'éviction. La loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 dite « loi Pinel » et son décret d'application n° 2014-1317 du 5 novembre 2014 ont renforcé les droits du preneur et la protection de ses intérêts, par exemple en limitant la possibilité pour lui de renoncer à sa faculté de résiliation triennale anticipée et à s'engager sur une période ferme supérieure à trois ans ou encore en interdisant au bailleur de lui refacturer certains travaux, charges, impôts, taxes ou redevances ;

➤ réduction de la consommation d'énergie finale dans le parc tertiaire : l'article L.111-10-3 du Code de la construction et de l'habitation (créé par la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 dite « loi Élan ») et son décret d'application du décret du 23 juillet 2019 obligent, à compter du 1^{er} octobre 2019, les propriétaires et, le cas échéant, les locataires de bâtiments hébergeant des activités tertiaires (marchandes ou non marchandes) sur une surface de plancher supérieure ou égale à 1 000 m² à mettre en œuvre des actions de réduction de la consommation d'énergie finale desdits bâtiments afin de parvenir à une réduction de la consommation d'énergie finale d'au moins 40 % en 2030, 50 % en 2040 et 60 % en 2050, par rapport à une consommation énergétique de référence qui ne peut être antérieure à 2010, (i) soit en réduisant la consommation d'énergie finale, respectivement à chaque décennie, de 40 %, 50 % et 60 %, par rapport à une consommation énergétique de référence qui ne peut être antérieure à 2010, (ii) soit en atteignant une consommation d'énergie finale fixée en valeur absolue, en fonction de la consommation énergétique des bâtiments nouveaux de leur catégorie.

1.8.3 Réglementation applicable à l'activité de promotion immobilière

Urbanisme

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

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

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

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

Environnement

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

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

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

Ces dispositions ont été précisées par différents décrets et arrêtés.

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

Droit de la vente

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

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

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

Transaction et gestion immobilière

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

Responsabilité

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

Les acquéreurs disposent donc d'une garantie décennale sur les ouvrages que des malfaçons peuvent rendre impropres à leur

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

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



FACTEURS DE RISQUE

2

2.1 RISQUES LIÉS AUX ÉVOLUTIONS DE L'ENVIRONNEMENT

49

- 2.1.1 Risques liés à une évolution négative du climat économique ou à un ralentissement du marché immobilier dans le cadre de la stratégie de développement du Groupe 49
- 2.1.2 Risques liés à une concurrence accrue dans le cadre de la volonté de croissance du Groupe 49
- 2.1.3 Risques liés à une éventuelle atteinte à l'image de marque 49

2.2 RISQUES LIÉS À L'ACTIVITÉ DU GROUPE

50

- 2.2.1 Risques liés à la politique d'acquisition et à l'activité de promotion immobilière du Groupe 50
- 2.2.2 Risques liés à une éventuelle perte de valeur des actifs du Groupe 51
- 2.2.3 Risques liés au défaut d'un locataire ou à la perte éventuelle d'un mandat de gestion 51

2.3 RISQUES RELATIFS À LA SITUATION FINANCIÈRE DU GROUPE

52

- 2.3.1 Risques liés à un éventuel manque de liquidité dans le cadre de la politique d'investissement du Groupe 52
- 2.3.2 Risques liés à une éventuelle hausse de l'endettement dans le cadre de la politique financière du Groupe 52
- 2.3.3 Risques liés à un éventuel non-respect des clauses de crédits dans le cadre de la volonté du Groupe de maintenir une relation de confiance avec ses partenaires bancaires 52
- 2.3.4 Risques liés à une éventuelle hausse des taux d'intérêt dans le cadre de la stratégie financière du Groupe 53

2.4 RISQUES JURIDIQUES ET LIÉS À L'INFORMATIQUE

53

- 2.4.1 Risques liés aux éventuelles évolutions des réglementations juridiques et fiscales dans le cadre de la poursuite des activités du Groupe 53
- 2.4.2 Risques liés à des éventuels perte ou piratage de données dans le cadre de la poursuite des activités du Groupe 54

2.5 RISQUES SOCIAUX, ENVIRONNEMENTAUX ET SANITAIRES

55

- 2.5.1 Risques liés à l'épidémie du Covid-19 55
- 2.5.2 Risques liés à une éventuelle détérioration du capital humain dans le cadre de la pérennité du Groupe 57
- 2.5.3 Risques liés aux changements climatiques ou à l'évolution des réglementations sanitaires et environnementales dans le cadre des stratégies d'acquisition et d'arbitrage des actifs du Groupe 58

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

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

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

	Impact	Probabilité
2.1 Risques liés aux évolutions de l'environnement		
2.1.1 Risques liés à une évolution négative du climat économique ou à un ralentissement du marché immobilier dans le cadre de la stratégie de développement du Groupe	Fort	Moyen
2.1.2 Risques liés à une concurrence accrue dans le cadre de la volonté de croissance du Groupe	Moyen	Faible
2.1.3 Risques liés à une éventuelle atteinte à l'image de marque	Moyen	Faible
2.2 Risques liés à l'activité du groupe		
2.2.1 Risques liés à la politique d'acquisition et à l'activité de promotion immobilière du Groupe	Fort	Moyen
2.2.2 Risques liés à une éventuelle perte de valeur des actifs du Groupe *	Moyen	Faible
2.2.3 Risques liés au défaut d'un locataire ou à la perte éventuelle d'un mandat de gestion	Moyen	Faible
2.3 Risques relatifs à la situation financière du groupe		
2.3.1 Risques liés à un éventuel manque de liquidité dans le cadre de la politique d'investissement du Groupe *	Moyen	Faible
2.3.2 Risques liés à une éventuelle hausse de l'endettement dans le cadre de la politique financière du Groupe	Moyen	Faible
2.3.3 Risques liés à un éventuel non-respect des clauses de crédits dans le cadre de la volonté du Groupe de maintenir une relation de confiance avec ses partenaires bancaires	Moyen	Faible
2.3.4 Risques liés à une éventuelle hausse des taux d'intérêt dans le cadre de la stratégie financière du Groupe	Moyen	Faible
2.4 Risques juridiques et liés à l'informatique		
2.4.1 Risques liés aux éventuelles évolutions des réglementations juridiques et fiscales dans le cadre de la poursuite des activités du Groupe *	Moyen	Faible
2.4.2 Risques liés à des éventuelles perte ou piratage de données dans le cadre de la poursuite des activités du Groupe	Moyen	Moyen
2.5 Risques sociaux, environnementaux et sanitaires		
2.5.1 Risques liés à l'épidémie Covid-19	Moyen	Fort
2.5.2 Risques liés à une éventuelle détérioration du capital humain dans le cadre de la pérennité du Groupe	Moyen	Faible
2.5.3 Risques liés aux changements climatiques ou à l'évolution des réglementations sanitaires et environnementales dans le cadre des stratégies d'acquisition et d'arbitrage des actifs du Groupe	Faible	Moyen

2.1 RISQUES LIÉS AUX ÉVOLUTIONS DE L'ENVIRONNEMENT

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

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

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

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

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

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

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

La concurrence avec d'autres acteurs du secteur de l'immobilier pourrait avoir un impact négatif sur les revenus du Groupe, sur sa capacité à développer ses activités d'investissement ou de gestion

pour compte de tiers, ainsi que réduire sa capacité à gagner des parts de marché.

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

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

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

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

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

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

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

2.2 RISQUES LIÉS À L'ACTIVITÉ DU GROUPE

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

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

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

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

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

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

Avec l'acquisition d'Atland Résidentiel, société spécialisée dans les activités de promotion immobilière résidentielle (se référer à la section 5.2 du Document d'enregistrement universel) et les activités de construction pour compte propre (Pierrefitte-Stains (25 000 m²) et Argenteuil (17 000 m²), le Groupe est amené à intensifier son développement dans ces activités. Les risques qui y sont liés seront donc accrus.

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

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

- l'activité de promotion immobilière est subordonnée à la disponibilité et à la capacité du Groupe à identifier et acquérir des terrains d'une qualité et d'une superficie suffisantes pour pouvoir développer les programmes du Groupe ;
- les contrats conclus avec des personnes publiques dans le cadre des appels à projet sont sujets à des contraintes spécifiques susceptibles d'être imposées au Groupe par les personnes publiques et peuvent entraîner un accroissement des coûts et réduire la rentabilité des programmes immobiliers concernés ;
- le Groupe est soumis aux aléas des obtentions des autorisations administratives qui peuvent retarder un dossier ;
- un changement dans la gouvernance des collectivités locales pourrait impacter le calendrier d'un projet ;
- des imprévus peuvent venir augmenter le coût total des travaux : éléments du site non identifiés lors des études préalables au lancement des travaux, malfaçons qui retardent la livraison des travaux, découverte de vestiges archéologiques, contraintes techniques inattendues, conditions climatiques exceptionnelles, survenance d'un sinistre en cours de chantier, défaillance d'un sous-traitant etc. ;

- le Groupe confie la réalisation des travaux à des entreprises tierces et est exposé au risque d'accroissement de ses coûts de construction. De fait, en période de tension sur les prix immobiliers, comme constatée depuis quelques années, il existe une tendance à la répercussion des hausses de prix immobiliers sur les coûts de construction ;
- le Groupe pourrait être victime d'un retard de livraison de la part de ses fournisseurs ou de ses sous-traitants, d'une inexécution conséquence d'un manquement à leurs obligations contractuelles ou d'une insolvabilité se déclarant pendant les travaux ;
- le Groupe pourrait ne pas réussir à obtenir une pré-commercialisation suffisante nécessaire au lancement d'une opération ou constater un ralentissement du rythme de commercialisation des lots d'une opération ; et
- le Groupe pourrait faire l'objet d'actions ou de contentieux au titre de malfaçons dans le cadre de ses activités de promotion immobilière, du non-respect des dispositions légales ou réglementaires, de la validité des permis de construire obtenus ou de toute défaillance ou irrégularité dans la qualité des services rendus.

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

Afin de limiter ces risques, le Groupe opère un suivi régulier de l'avancement des projets, via des visites de chantiers, des réunions avec ses fournisseurs et des reportings. Le Groupe procède généralement avant toute acquisition d'un terrain ou d'un immeuble, par l'intermédiaire de cabinets spécialisés, à une étude sur la qualité et la pollution des sols, des sous-sols et des constructions existantes, sur le passé foncier du site et à une recherche d'amiante et de plomb pour les immeubles à rénover ou à restructurer. Le Groupe exige également des cédants qu'ils communiquent l'ensemble des risques environnementaux dont ils ont connaissance. Néanmoins, le Groupe ne peut garantir qu'il sera en mesure d'éviter l'ensemble des risques significatifs relatifs à l'élimination des déchets toxiques, à la réhabilitation et au suivi des sites et autres enjeux relatifs à l'environnement et susceptibles d'affecter les biens dont il est ou a été propriétaire.

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

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

Risques liés aux investissements et arbitrages

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

La Société a mis en place un Comité d'investissement pour toute acquisition supérieure à un montant de 1,5 millions d'euros, dont le rôle est décrit à la section 3.2.7 du présent document. Le Comité d'investissement a, par exemple, validé l'acquisition d'un terrain pour 2,9 millions d'euros HT dans le cadre d'un projet de construction pour compte propre d'un parc tertiaire à Pierrefitte-Stains.

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

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

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

Au 31 décembre 2019, la valeur du patrimoine immobilier propre du Groupe s'établit à 100,5 millions d'euros. Une variation de 5 % à la hausse des taux de capitalisation entraînerait une baisse de la valeur du patrimoine propre d'environ 4,8 millions d'euros. Une telle variation aurait un impact sur l'actif net réévalué (ANR) du Groupe ainsi que sur son ratio *loan to value*.

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

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

Risques liés aux locataires

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

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

S'agissant du degré de dépendance de Foncière Atland à l'égard de ses locataires, il est à noter que la Société Speedy est le premier locataire de Foncière Atland au 31 décembre 2019 (avec 28 % des revenus locatifs et 1,4 % du chiffre d'affaires total) suivi des groupes Freinage Poids Lourds Services (20 % des revenus locatifs et 1,0 % du chiffre d'affaires total) et Siemens (4,1 % des revenus locatifs et 0,2 % du chiffre d'affaires total).

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

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

- la plupart des baux sont signés sur de longues durées (6 à 12 ans) : au 31 décembre 2019, 58 % des loyers sont adossés à des baux d'une durée ferme résiduelle supérieure à 4 ans ;
- la durée ferme moyenne résiduelle des baux relatifs au patrimoine direct de Foncière Atland est de 3 ans à fin décembre 2019 ; et
- le Groupe est faiblement exposé aux variations à la baisse des indexations suivant les indices ICC - ILC et ILAT.

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

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

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

Risques liés au non renouvellement des mandats de gestion

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

Au 31 décembre 2019, la société Atland Voisin dispose de six mandats, dont les deux principaux (mandat Épargne Pierre et mandat Immo Placement) contribuent pour 91 % au chiffre d'affaires de cette société. La perte de ces mandats aurait un impact significatif sur les résultats du Groupe.

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

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

2.3 RISQUES RELATIFS À LA SITUATION FINANCIÈRE DU GROUPE

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

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

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

L'actionnariat de la Société est composé en majorité d'actionnaires historiques et le Groupe s'appuie sur des partenaires bancaires de longue date, ce qui lui permet de limiter les risques de ne pas parvenir à financer sa croissance. La Société estime ne pas être exposée à un risque de liquidité au cours des 12 prochains mois compte tenu de la trésorerie dont elle disposait au 31 décembre 2019, soit 113,4 millions d'euros.

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

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

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

Au 31 décembre 2019, le Groupe dispose d'une structure financière qu'il considère adaptée à ses objectifs (se référer à la note annexe aux comptes consolidés 7.1 du présent document).

Le ratio « LTVA », *loan to value of activities*, correspondant au rapport des dettes financières nettes sur la juste valeur des actifs du Groupe, en ce compris les immeubles de placement, l'activité

de promotion, l'activité d'*asset management* et les titres de participation, s'établit au 31 décembre 2019 à 37,4 % (y compris juste valeur des couvertures de taux) contre 26,9 % à fin 2018 (contre respectivement 37,4 % et 26,8 % hors impact de la couverture de taux).

Pour rappel, au cours du second semestre 2019, et dans le cadre de l'acquisition des titres Atland Résidentiel par Foncière Atland Asset Management, le Groupe a souscrit un nouveau financement de 75 millions d'euros, et a procédé au remboursement d'une dette corporate cumulée de 34,2 millions d'euros, soit un endettement supplémentaire de 40,8 millions d'euros. Par ailleurs, Atland Résidentiel porte également une dette promotion de 49,9 millions d'euros au 31 décembre 2019. Ainsi l'endettement net à fin 2019 tel qu'il ressort des états financiers pro forma s'élève à 92,5 millions d'euros, et correspond à un ratio LTVA de 37,4 %.

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

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

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

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

Au 31 décembre 2019, l'encours total des dettes bancaires affectées à l'acquisition d'actifs immobiliers du Groupe (hors intérêts courus non échus) est de 54,4 M€ hors emprunt obligataire (64,3 M€ avec emprunt obligataire). Les prêts

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

À fin 2019, le Groupe remplit l'ensemble de ses obligations contractuelles relatives à ces clauses d'exigibilité anticipée et de covenant.

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

À fin 2019, le Groupe respecte ces ratios. En effet, concernant le ratio de LTVA, le calcul un taux de 24,20 %, et concernant le ratio de « Leverage Corporate », le calcul fait ressortir un taux de 0,12x.

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

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

Au 31 décembre 2019, le Groupe utilise des instruments financiers de couverture de taux pour se prémunir contre les fluctuations des taux d'intérêt. Ces contrats ont fait l'objet d'une évaluation externe et leur juste valeur a ainsi donné lieu à la comptabilisation d'un passif net de 237 K€ (se référer à la note annexe aux comptes consolidés 7.1 du présent document).

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

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

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

À fin 2019, la position de taux est couverte à 67 % hors emprunt obligataire (71 % y/c emprunt obligataire) contre 73 % au 31 décembre 2018 (75 % y/c emprunt obligataire). Une augmentation des taux d'intérêt pourrait avoir une incidence sur la stratégie d'investissement.

Au titre du financement lié à l'acquisition d'Atland Résidentiel, Foncière Atland Asset Management a conclu plusieurs contrats de couverture de taux d'intérêt conformément à son engagement de couverture d'au moins 60 % du montant total du prêt mis en place.

2.4 RISQUES JURIDIQUES ET LIÉS À L'INFORMATIQUE

2

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

Risques liés aux évolutions de règles fiscales

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

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

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

Risques liés au statut de SIIC

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

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

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

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

Risques liés à l'évolution réglementaire et aux contentieux

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.5 RISQUES SOCIAUX, ENVIRONNEMENTAUX ET SANITAIRES

2.5.1 Risques liés à l'épidémie du Covid-19

Entité	Risques court terme	Risques moyen-long terme	Mesures prises et mitigation
Groupe Passage au stade 3 de l'épidémie en France impose le télétravail à tous les salariés du groupe	Distanciation sociale › Annulation des rendez-vous physiques et des déplacements professionnels › Visites d'actifs annulées › Signatures notariales reportées › Baisse de productivité liée à la gestion de crise		Mobilisation de l'ensemble des équipes informatiques et Ressources Humaines : › Mise en place d'outils pour optimiser les conditions de télétravail pour les collaborateurs en termes d'organisation de conférences, de gestion de projets et de tâche, de transferts de fichiers et de productivité. › Réponse aux inquiétudes des salariés et protection de leur santé morale et physique. › Mise en place d'outils pour répondre aux demandes des partenaires : fournisseurs, clients et locataires, banques. Ces mesures permettent de maintenir l'activité de Foncière Atland et l'engagement de ses collaborateurs.
	Activité locative › Risque de défaut de locataires : report de paiement des loyers, des charges récupérables pour les petites entreprises locataires en difficulté... › Risque de baisse des transactions locatives avec report des projets d'investissement et de prise à bail. Activité d'investissement › Risque de réduction de la capacité d'investissement suite à l'interdiction des déplacements (interdiction de visiter des actifs, rendez-vous physiques interdits avec des contreparties clés comme les notaires, les architectes, les partenaires, etc.) › Risque de fermeture du marché avec l'absence de vendeurs › Difficulté pour évaluer les actifs	› Risque de baisse des prix des actifs : possible correction des prix de l'immobilier sur le moyen terme › Risque d'augmentation des taux de vacance avec le départ des locataires les plus défaillants	› Aucun report de paiement ne concerne nos locataires à la date du présent document, › La suspension du paiement des loyers n'est permise que pour les plus petites entreprises. Or, les locataires en place dans les actifs locatifs de la foncière font partie de structures solides et bénéficient d'une très bonne solvabilité financière. › Le risque de défaut de locataires est par ailleurs mitigé par la possibilité pour Atland de reporter certains décaissements, dont le paiement d'échéances, notamment les charges sociales et/ou fiscales (Urssaf, impôts directs) amortissement de la dette sans pénalité, permettant de compenser d'éventuels décalages d'encaissements. › L'interruption des dossiers d'investissements ne concerne que la période de confinement total de la population. Les activités d'investissements et de ventes devraient rester soutenues une fois le confinement passé, certains acteurs immobiliers devant constater des plus-values pour compenser des pertes constatées sur d'autres marchés et la nécessité de continuer à investir pour d'autres acteurs ayant des liquidités.

Investissements et revenus locatifs SIIC

Entité	Risques court terme	Risques moyen-long terme	Mesures prises et mitigation
Asset management et gestion réglementée	Ralentissement possible de la collecte : › Confinement quasi-total de la population qui impacte la commercialisation des différents véhicules avec les difficultés pour les CGP de voir leurs clients › Volonté éventuelle des investisseurs de disposer de liquidités à court terme, ce qui pourrait entraîner une décollecte › Demandes des locataires des actifs des véhicules gérés par Voisin de bénéficier de franchises ou d'étalement de leurs loyers pouvant entraîner une baisse de rendement des SCPI Ralentissement possible des investissements : › Risque de fermeture du marché avec l'absence de vendeurs › Difficulté pour évaluer les actifs › Difficulté pour réaliser les visites, les due diligences et les signatures notaire	› Risque de performance : perte même temporaire de loyers pourrait entraîner une baisse de rendements sur le moyen terme. Ce risque concerne en particulier les SCPI de rendement qui sont principalement investies en immobilier de bureau. › Risque de baisse du prix des parts en cas de correction de valeur des immeubles de placement › Impact potentiel à la hausse sur les taux d'intérêt des ménages et baisse de la confiance et du pouvoir d'achat des ménages qui pourraient impacter la collecte	› Les véhicules SCPI sont des véhicules de placement sur le long terme qui sont capables de supporter une baisse de leurs revenus locatifs à court terme car ils disposent d'un report à nouveau qui permettrait de lisser les rendements et de maintenir un taux de distribution intéressant en cas de baisse de l'activité en 2020. › Les véhicules SCPI disposent d'une bonne diversification du portefeuille de locataires et d'actifs qui permet de réduire le risque de performance grâce à une forte granularité. › Les réseaux CGP sont mobilisés afin de gérer l'inquiétude de leurs clients sur ce type de produit. Par ailleurs une décollecte est peu probable compte tenu de la performance passée des SCPI Voisin. Ainsi, un possible ralentissement de la collecte au 1^{er} 2020 pourrait connaître un effet rattrapage dès le 3^e trimestre, avec des rendements qui resteront attractifs et l'absence de produits alternatifs. › Volonté des différents gouvernements et des banques centrales de maintenir des taux bas afin de soutenir la consommation et l'investissement (dans les parts de SCPI). › Les investissements devraient rester soutenus une fois le confinement passé, certains acteurs immobiliers devant constater des plus-values pour compenser des pertes constatées sur d'autres marchés et la nécessité de continuer à investir pour d'autres acteurs ayant des liquidités.
Atland Résidentiel	› Retard dans les avancements techniques du fait de l'arrêt de certains chantiers et de pénurie de matériaux de construction › Ralentissement de la commercialisation du fait de la fermeture de bulles de vente › Retard dans les obtentions des autorisations administratives (permis de construire...) en raison du report du 2nd tour des élections municipales	› Risque de baisse des prix logements : possible correction des prix de l'immobilier sur le moyen terme pouvant entraîner des baisses de marges › Impact potentiel à la hausse sur les taux d'intérêt des ménages et baisse de la confiance et du pouvoir d'achat des ménages qui pourraient impacter la capacité d'investissement des emprunteurs	› Absence de stock « dur » (logements construits mais non commercialisés) › L'ensemble des promoteurs avaient anticipé le ralentissement de l'activité depuis quelques mois en raison des élections municipales. › Stratégie d'accélérer les Ventes en Blocs au détriment des ventes par lot pour accélérer l'avancement commercial. › Volonté des différents gouvernements et des banques centrales de maintenir des taux bas afin de soutenir la consommation.

Entité	Risques court terme	Risques moyen-long terme	Mesures prises et mitigation
Crowdfunding immobilier	› Décalage des opérations de promotion à financer ; les promoteurs pouvant cumuler des retards dans les chantiers (avancement technique), les décalages dans les obtentions d'autorisations administratives et les retards dans la commercialisation › Difficulté de collecter les fonds sur la plateforme en raison de la fébrilité des investisseurs	› Risque principal lié au ralentissement du secteur de la promotion immobilière : ■ Ralentissement de l'offre des promoteurs ■ Ralentissement de la demande des particuliers et des investisseurs ■ Hausse des taux d'intérêt	› Volonté des différents gouvernements et des banques centrales de maintenir des taux bas afin de soutenir la consommation et l'activité › La fébrilité de certaines banques pour financer des opérations de promotion pourrait offrir des opportunités de financement de nouveaux clients et de nouvelles collectes pour la plateforme de Fundimmo › Un possible ralentissement de la collecte au S1 2020 pourrait connaître un effet rattrapage dès le 3^e trimestre, avec des rendements pour les investisseurs qui resteront attractifs et l'absence de produits alternatifs

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

2

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

3

3.1 ORGANE D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DIRECTION GÉNÉRALE 60

3.1.1	Cadre de référence et guide d'application	60
3.1.2	Choix du code de référence	60
3.1.3	Déclaration de conformité au Code AFEP-MEDEF	60
3.1.4	Règlement intérieur et composition du Conseil d'administration	60
3.1.5	Modalités d'exercice de la Direction générale	61
3.1.6	Limitations des pouvoirs de la Direction générale et information des administrateurs sur la situation financière et de trésorerie ainsi que sur les engagements de la Société	62

3.2 FONCTIONNEMENT DU CONSEIL ET DES COMITÉS 63

3.2.1	Composition du Conseil d'administration	63
3.2.2	Politique de mixité et de diversité du Conseil d'administration et des Comités	65
3.2.3	Nomination et durée des mandats	65
3.2.4	Examen de l'indépendance des membres du Conseil et absence de condamnation	65
3.2.5	Mandats dans d'autres sociétés	66
3.2.6	Comité des comptes et de l'audit	71
3.2.7	Comité des investissements	72
3.2.8	Comité des rémunérations et des nominations	72
3.2.9	Convocation, ordre du jour, dossier, modalités de réunion et activités au cours de l'exercice écoulé du Conseil d'administration	73
3.2.10	Évaluation du Conseil d'administration	75
3.2.11	Adhésion au Code de gouvernement d'entreprise AFEP-MEDEF	75
3.2.12	Gestion des conflits d'intérêts	76

3.3 RÉMUNÉRATIONS ET AVANTAGES 77

3.3.1	Principes et règles de détermination des rémunérations et avantages consentis aux dirigeants mandataires sociaux et aux administrateurs	77
3.3.2	Rémunération des mandataires sociaux et programmes d'actions gratuites	80

3.4 RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS RÉGLEMENTÉS 83

3.5 PARTICIPATION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES ACTIONNAIRES ET INFORMATIONS PRÉVUES PAR L'ARTICLE L.225-100-3 DU CODE DE COMMERCE 86

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

3.1.1 Cadre de référence et guide d'application

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

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

Pour l'établissement du présent rapport, le Président s'est notamment appuyé sur (i) les dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce, (ii) le cadre de référence recommandé par

l'AMF le 22 juillet 2010, (iii) sur le guide de mise en œuvre du cadre de référence pour les valeurs moyennes et petites élaboré par l'AMF et publié le 22 juillet 2010, (iv) le rapport 2019 de l'AMF sur le gouvernement d'entreprise et la rémunération des dirigeants, (v) la recommandation AMF n° 2012-02 sur le gouvernement d'entreprise et la rémunération des dirigeants des sociétés se référant au Code AFEP-MEDEF telle que modifiée le 3 décembre 2019 et (vi) le rapport d'activité de décembre 2019 du Haut Comité de Gouvernement d'Entreprise (HCGE).

Ce rapport a été approuvé par le Conseil d'administration lors de sa séance du 31 mars 2020, après examen par les Comités du Conseil des parties relevant de leurs compétences respectives.

3.1.2 Choix du code de référence

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-37-4 8° du Code de commerce, il est précisé que la Société se réfère volontairement au Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées, modifié et publié par l'AFEP et le MEDEF en janvier 2020 (le « Code AFEP-MEDEF ») à l'exception des

recommandations qui sont exposées à la section 3.1.3. Une copie du Code AFEP-MEDEF peut être consultée au siège social et une version informatique dudit Code a été mise en ligne par la Société sur son site Internet (<https://www.atland.fr>).

3.1.3 Déclaration de conformité au Code AFEP-MEDEF

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

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

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

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

3.1.4 Règlement intérieur et composition du Conseil d'administration

3.1.4.1 Règlement intérieur

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

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

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

3.1.4.2 Composition du Conseil d'administration

Au 31 décembre 2019, le Conseil d'administration était composé de neuf membres, à savoir :

➤ **M. Georges Rocchietta**

Président-Directeur général

➤ **M. Jean-Louis Charon**

Administrateur indépendant

➤ **M. Patrick Laforêt**

Administrateur indépendant

➤ **Atland**

Représentée par M. Lionel Védie de la Heslière

Administrateur

➤ **Finexia**

Représentée par Mme Patricia Bourbonne

Administrateur

➤ **Mme Geneviève Vaudelin-Martin**

Administratrice indépendante

➤ **Mme Alexa Attias**

Administratrice indépendante

➤ **Mme Evelyn Chow**

Administratrice

➤ **Xeos**

Représentée par Jean Sturzenegger

Administrateur

3.1.5 Modalités d'exercice de la Direction générale

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

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

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

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

3.1.5.2 Présidence du Conseil

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

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

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

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

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

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

3.1.6.1 Limitations statutaires

Il n'existe pas de limitation statutaire particulière.

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

Il n'existe pas de limitation statutaire particulière.

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

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

Par ailleurs, la Direction générale, la Direction financière et la Direction juridique de la Société répondent en toute transparence à l'ensemble des demandes de renseignements, questions des administrateurs tant en ce qui concerne la situation financière et de trésorerie que sur les engagements de la Société et des risques encourus. Les administrateurs ont également un accès direct et indépendant envers les Commissaires aux comptes de la Société pour les questionner sur toute problématique entrant dans leurs compétences. Cet accès s'est trouvé renforcé par la mise en place à fin 2008 du Comité des comptes et de l'audit et du Comité des rémunérations devenu fin 2019 Comité des rémunérations et nominations.

3.2 FONCTIONNEMENT DU CONSEIL ET DES COMITÉS

3.2.1 Composition du Conseil d'administration

Au 31 décembre 2019, le Conseil d'administration était composé de neuf membres, à savoir :

➤ M. Georges Rocchietta

Président-Directeur général

Né le 24 juin 1964 à Nice (06)

De nationalité française

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

Date de première nomination : 22 février 2006

Date de début du mandat en cours : 16 mai 2018

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

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

➤ M. Patrick Laforet

Administrateur

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

De nationalité française

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

Date de première nomination : 17 mai 2017

Date de début du mandat en cours : 17 mai 2017

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

Après la création et la cession d'une société de maisons individuelles (LES COMPAGNONS CONSTRUCTEURS), Patrick Laforet a acquis en 1993 le groupe Atland Voisin dont la société de gestion a été vendue en 2015 à Foncière Atland. Il est toujours Président du Conseil de surveillance de la société de gestion Atland Voisin. Il prend la présidence en 2004 de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Dijon et préside le Conseil de surveillance de Dijon Football Côte d'Or (Ligue I). Outre représentant légal de la société de gestion, il dirige aujourd'hui le groupe Atland Voisin Immobilier (promotion immobilière) et était censeur au Conseil d'administration de Foncière Atland.

➤ Atland

représentée par M. Lionel Védie de La Heslière

Administrateur

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

Demeurant à Knokke (Belgique), Route 843, résidence Lekkerbek

Date de première nomination : 11 janvier 2006

Date de début du mandat en cours : 16 mai 2018

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

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

➤ M. Jean-Louis Charon

Administrateur indépendant

Né le 13 octobre 1957 à Moulins (03)

De nationalité française

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

Date de première nomination : 11 janvier 2006

Date de début du mandat en cours : 16 mai 2018

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

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

➤ Finexia

Représentée par Mme Patricia Bourbonne

Administrateur

Née le 24 avril 1962 à Tananarive (Madagascar)

De nationalité française

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

Date de première nomination : 17 mai 2017

Date de début du mandat en cours : 17 mai 2017

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

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

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

› Mme Geneviève Vaudelin-Martin

Administratrice indépendante

Née le 4 décembre 1955 à Digoin (71)

De nationalité française

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

Date de première nomination : 16 mai 2012

Date de début du mandat en cours : 16 mai 2018

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

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

› Mme Alexa Attias

Administratrice indépendante

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

De nationalité française

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

Date de première nomination : 13 mai 2015

Date de début du mandat en cours : 16 mai 2018

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

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

› Mme Evelyn Chow

Administratrice

Née le 25 octobre 1974 à Singapour

De nationalité britannique

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

Date de première nomination : 19 mai 2016

Date de début du mandat en cours : 19 mai 2019

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

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

› Xeos

représentée par Jean Sturzenegger**Administrateur**

Né le 26 octobre 1955 à Alger (Algérie)

De nationalité française

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

Date de première nomination : 16 mai 2018

Date de début du mandat en cours : 16 mai 2019

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

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

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

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

Il est demandé à l'Assemblée Générale du 19 mai 2020 de bien vouloir procéder au renouvellement du mandat de M. Patrick Laforet et de Finexia, pour une durée courant jusqu'à l'Assemblée Générale à tenir en 2023 afin de statuer sur les comptes 2022.

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

Au 31 décembre 2019, les administrateurs possédaient les actions et droits de vote suivants :

Administrateurs	Actions	% capital	Droits de vote	% droits de vote
M. Georges Rocchietta	1	0,00 %	2	0,00 %
M. Jean-Louis Charon	200	0,00 %	400	0,00 %
Atland SAS	410 576	46,03 %	535 938	46,67 %
M. Hervé Lorthiois	1	0,00 %	2	0,00 %
Mme Geneviève Vaudelin-Martin	25	0,00 %	25	0,00 %
Patrick Laforet	1	0,00 %	1	0,00 %
Finexia	77 102	8,64 %	87 538	7,62 %
Mme Evelyn Chow	130	0,02 %	130	0,02 %
Mme Alexa Attias	1	0,00 %	1	0,00 %
Xeos	20 050	2,25 %	20 050	1,75 %
TOTAL	508 087	56,97 %	644 087	56,09 %

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

Le Conseil d'administration lors de sa séance du 31 mars 2020, a statué sur sa politique de mixité et de diversité.

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

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

Au 31 décembre 2019, le Conseil d'administration tel que décrit ci-dessus est composé de quatre femmes et cinq hommes soit une représentativité féminine de 44 %.

3.2.3 Nomination et durée des mandats

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

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

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

L'examen de la situation de chacun des administrateurs au regard des critères de l'administrateur indépendant a fait l'objet d'une délibération spécifique du Conseil, le 31 mars 2020. À la date d'émission du présent rapport, le Conseil d'administration compte trois administrateurs indépendants au sens du Code AFEP-MEDEF, c'est-à-dire des administrateurs dont la situation est conforme aux critères suivants :

- Ne pas être salarié ou dirigeant mandataire social exécutif de la société, salarié ou administrateur de sa société mère ou d'une

société qu'elle consolide et ne pas l'avoir été au cours des cinq années précédentes.

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

À ce titre, les administrateurs indépendants membre du Conseil d'administration sont au nombre de trois (33,33 % au 31 décembre 2019), à savoir :

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

Lors de sa séance du 31 mars 2020, le Conseil d'administration qui a attaché une attention particulière aux critères d'indépendance liés d'une part (i) à la notion de relations d'affaires significatives et d'autre part (ii) à la durée des mandats d'administrateurs supérieurs à 12 ans :

- a retenu pour le critère relatif à la part significative de l'activité, le seuil de 25% des revenus personnels annuels ; et
- a estimé que le critère des 12 ans, défini par le Code AFEP-MEDEF parmi cinq autres critères, n'était pas à lui seul suffisant pour que M. Jean-Louis Charon perde automatiquement la qualité d'administrateur indépendant.

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

3.2.5 Mandats dans d'autres sociétés

Les administrateurs ont déclaré à la Société exercer, au 31 décembre 2019, les mandats et fonctions suivants :

Administrateur	Société française	Forme	Mandats exercés	Nomination	Expiration	Société cotée	Groupe Atland
Jean-Louis Charon	SOBK	SAS	Président	14/02/2002	indéterminée		
	CITY STAR PROPERTY INVESTMENT	SAS	Président SOBK, représenté par Jean-Louis CHARON	23/10/2003	indéterminée		
	HORUS GESTION	SARL	Gérant	23/08/2003	indéterminée		
	SELECTIRENTE	SA	Vice Président du Conseil de surveillance	17/09/2004	5/04/19	x	
	FONCIÈRE ATLAND	SA	Administrateur	11/01/2006	juin 2021	x	x
	SCI LAVANDIERES	SCI	Gérant	16/02/2004	indéterminée		
	INVESCOBO	SAS	Président SOBK, représenté par Jean-Louis CHARON	31/05/2011	indéterminée		
	INVESCOSO	SAS	Président SOBK, représenté par Jean-Louis CHARON	31/05/2011	indéterminée		
	NEWCONFIM	SAS	Président NEWDEAL représenté par SOBK, représenté par Jean-Louis CHARON	1/05/2011	indéterminée		
	CITY STAR INDUSTRY INVESTMENT	SAS	Président SOBK, représenté par Jean-Louis CHARON	23/03/2012	indéterminée		
	CITY STAR OPPORTUNITIES	SAS	Président SOBK, représenté par Jean-Louis CHARON	19/03/2012	indéterminée		
	CITY STAR PROMOTION 1	SARL	Gérant	23/06/2011	indéterminée		
	ART TRADING INVESTMENT	SAS	Président SOBK, représenté par Jean-Louis CHARON	02/12/2014	indéterminée		
	AFFINE	SA	Administrateur, représentant permanent de la société Holdaffine	29/04/2009	18/12/18		
	CITY STAR ARI	SAS	Président SOBK, représenté par Jean-Louis CHARON	13/06/2013	indéterminée		
	CITY STAR PRIVATE EQUITY ASIA	Pte Ltd	Director	8/09/2006	indéterminée		
	CITY STAR PHNOMPENH PROPERTY MANAGEMENT	Pte Ltd	Director	17/12/2007	indéterminée		
	CITY STAR REAM TOPCO	Pte Ltd	Director	27/12/2006	indéterminée		
	CITY STAR REAM HOLDCO	Pte Ltd	Director	12/06/2009	indéterminée		
	CITY STAR PHNOM PENH LAND HOLDING	Pte Ltd	Director	23/12/2008	indéterminée		
	CITY STAR CAMBODIA	Pte Ltd	Director	17/12/2007	indéterminée		
	CITY STAR KRD	Pte Ltd	Director	08/12/2014	indéterminée		
	CITY STAR KRH	Pte Ltd	Director	08/12/2014	31/12/2019		
	ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI	S.A.U	Administrateur	03/12/2015	indéterminée	x	
	NEWDEAL	SAS	Président SOBK, représenté par Jean-Louis CHARON	27/07/2018	indéterminée		
	CTS	SAS	Président SOBK, représenté par Jean-Louis CHARON	1/06/2018	indéterminée		
	FAKARAVA CAPITAL	SAS	Administrateur		8/03/2018		
	SCI 118 RUE DE VAUGIRARD	SCI	Gérant	18/07/2018	indéterminée		
	TIKEHAU CAPITAL	SCA	Membre du Conseil de surveillance Président du Comité d'Audit et des risques	07/11/2016 22/03/2017	indéterminée	x	

Administrateur	Société française	Forme	Mandats exercés	Nomination	Expiration	Société cotée	Groupe Atland
Georges Rocchietta	FONCIÈRE ATLAND	SA	Président Directeur général	16/05/2018	juin 2020	x	x
	ATLAND	SAS	Président	13/02/2003	29/06/2017		x
	QUANTUM RESIDENTIAL	SARL	Gérant	03/10/2003	indéterminée		x
	COFINIMUR I	SA	Représentant permanent de Foncière Atland administrateur	17/11/2011	18/12/2019		
	RACING LEASE	SARL	Gérant	26/05/2011	indéterminée		
	MANHOOD	SAS	Représentant permanent de Atland Président	5/02/2015	29/01/2020		x
	MANHOOD 2	SAS	Représentant permanent de Atland Président	12/03/2018	indéterminée		x
	ATLAND VOISIN	SAS	Président du Conseil de surveillance	24/09/2015	indéterminée		x
	DUMOULIN	SAS	Président	07/11/2016	indéterminée		x
	PARIS OFFICE PARTNERSHIP	SAS	Président	09/11/2016	indéterminée		x
	LE GRAND CHEMIN	SCI	Gérant	04/12/2007	indéterminée		x
	LUAN GRAMONT	SCI	Gérant	04/12/2007	indéterminée		x
	RUE DE LA DÉCOUVERTE	SCI	Gérant	04/12/2007	indéterminée		x
	MP LOG	SCI	Gérant	04/12/2007	indéterminée		x
	NEGOCAR	SCI	Gérant	04/12/2007	indéterminée		x
	MONTREUIL RÉPUBLIQUE	SCI	Gérant	09/11/2016	indéterminée		x
	FINEXIA	SAS	Président	17/04/1990	indéterminée		
	MY SHARE COMPANY	SAS	Membre du Conseil de surveillance	24/11/2017	01/11/2020		
	FINANCIÈRE QUATTRO	SC	Cogérant	14/11/2017	indéterminée		
	BIOVÉGÉTAL	SCA	Cogérant	11/02/1998	indéterminée		
Lionel Védie de La Heslière	ATLAS	SA	Président	30/06/2000	30/06/2015		
	ATLAND	SPRL	Gérant	20/10/2004	indéterminée		
	FONCIÈRE ATLAND	SA	Représentant permanent de Atland Administrateur	22/02/2006	juin 2021	x	x
	XEOS	SA	Administrateur délégué	16/12/2003	Indéterminée		
	FENEK	SCI	Cogérant	29/09/2014	indéterminée		
	SMR	SARL	Gérant	26/05/2016	indéterminée		
	EMILE AUGIER	SCI	Cogérant	27/04/1994	Indéterminée		
Geneviève Vaudelin-Martin	FONCIÈRE ATLAND	SA	Administrateur	16/05/2012	juin 2021	x	x
	BASSAC (nouvelle dénomination LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS)	SA	Membre du Conseil de surveillance	24/05/2013	indéterminée	x	
	ATLAND VOISIN	SAS	Membre du Conseil de surveillance	24/09/2015	indéterminée		x
	Geneviève VAUDELIN MARTIN	Liberal	Professionnel libéral	21/12/2005	indéterminée		
	Avocat inscrit au barreau de CHALON SUR SAONE (Saône et Loire)				indéterminée		
Alexa Attias	FUZALL CORPORATE FINANCE	SAS	Présidente	17/10/2013	indéterminée	x	
	FONCIÈRE ATLAND	SA	Administrateur	13/05/2015	juin 2021	x	x

Administrateur	Société française	Forme	Mandats exercés	Nomination	Expiration	Société cotée	Groupe Atland
Eve Chow	FONCIÈRE ATLAND	SA	Administrateur	19/05/2016	juin 2022	x	x
Patricia Bourbonne	FONCIÈRE ATLAND	SA	Représentant de Finexia Administrateur	17/05/2017	juin 2020	x	x
	GAIA	SAS	Présidente	30/10/2002	indéterminée		
	TETHYS GESTION	SARL	Gérante	6/06/2014	indéterminée		
	CABINET JANIN	SARL	Gérante	12/01/2005	indéterminée		
	OURANOS	SC	Cogérant	03/10/2006	indéterminée		
Patrick Laforet	LETAP	SC	Gérant	2/08/2002	28/02/2019		
			Président du Conseil de surveillance				
	S 2 I	SAS		1/03/2013	indéterminée		
	RUE DE JOUVENCE. V	SARL	Gérant	2/05/2005	indéterminée		
			représentant du Gérant LETAP				
	L'ARENE	SC		11/10/2010	18/09/2022		
Jean Sturzenegger	SEM	SC	Représentant de S 2 I Administrateur	19/09/2016	juin 2020		
	FONCIÈRE ATLAND	SA	Administrateur	17/05/2017	juin 2020	x	x
	FONCIÈRE ATLAND	SA	Représentant de Xeos Administrateur	16/05/2018	juin 2022	x	x

Par ailleurs, les administrateurs ont déclaré à la Société avoir exercé, au cours des cinq dernières années, les mandats et fonctions suivant :

Administrateur	Société française	Forme	Mandats exercés	Nomination	Expiration
Jean-Louis Charon	SOBK	SAS	Président	14/02/02	indéterminée
	CITY STAR PROPERTY INVESTMENT	SAS	Président	23/10/03	indéterminée
	HORUS GESTION	SARL	Gérant	23/08/03	indéterminée
	SELECTIRENTE	SA	Vice Président du Conseil de surveillance	17/09/04	5/04/2019
	FONCIÈRE ATLAND	SA	Administrateur	11/01/06	juin 2021
	SCI LAVANDIERES	SCI	Gérant	16/02/04	indéterminée
	INVESCOBO	SAS	Président SOBK, représenté par Jean-Louis CHARON	31/05/11	indéterminée
	INVESCOBO	SAS	Président SOBK, représenté par Jean-Louis CHARON	31/05/11	indéterminée
	NEWCONFIM	SAS	Président SOBK, représenté par Jean-Louis CHARON	01/05/11	indéterminée
	CITY STAR INDUSTRY INVESTMENT	SAS	Président SOBK, représenté par Jean-Louis CHARON	23/03/12	indéterminée
	CITY STAR OPPORTUNITIES	SAS	Président SOBK, représenté par Jean-Louis CHARON	19/03/12	indéterminée
	CITY STAR PROMOTION 1	SARL	Gérant	23/06/11	indéterminée
	ART TRADING INVESTMENT	SAS	Président SOBK, représenté par Jean-Louis CHARON	02/12/14	indéterminée
	AFFINE	SA	Administrateur, représentant permanent de la société Holdaffine	29/04/2009	18/12/2018
	CITY STAR ARI	SAS	Président SOBK, représenté par Jean-Louis CHARON	13/06/13	indéterminée
	CITY STAR PRIVATE EQUITY ASIA	Pte Ltd	Director	08/09/06	indéterminée
	CITY STAR PHNOMPENH PROPERTY MANAGEMENT	Pte Ltd	Director	17/12/07	indéterminée
	CITY STAR REAM TOPCO	Pte Ltd	Director	27/12/06	indéterminée
	CITY STAR REAM HOLDCO	Pte Ltd	Director	12/06/09	indéterminée
	CITY STAR PHNOM PENH LAND HOLDING	Pte Ltd	Director	23/12/08	indéterminée
	CITY STAR CAMBODIA	Pte Ltd	Director	17/12/07	indéterminée
	CITY STAR KRD	Pte Ltd	Director	08/12/14	indéterminée
	CITY STAR KRH	Pte Ltd	Director	08/12/14	31/12/2019
	ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI	S.A.U	Administrateur	03/12/15	indéterminée
	NEWDEAL	SAS	Président SOBK, représenté par Jean-Louis CHARON	27/07/2018	indéterminée
	CTS	SAS	Président SOBK, représenté par Jean-Louis CHARON	1/06/2018	indéterminée
	FAKARAVA CAPITAL	SAS	Administrateur		8/03/2018
	SCI 118 RUE DE VAUGIRARD	SCI	Gérant	18/07/2018	indéterminée
	TIKEHAU CAPITAL	SCA	Membre du Conseil de surveillance Président du Comité d'Audit et des risques	07/11/2016 22/03/2017	indéterminée

Administrateur	Société française	Forme	Mandats exercés	Nomination	Expiration
Georges Rocchietta	FONCIÈRE ATLAND	SA	Président Directeur général	16/05/18	juin 2020
	ATLAND	SAS	Président	13/02/03	29/06/17
	QUANTUM RESIDENTIAL	SARL	Gérant	03/10/03	Indéterminée
			Représentant permanent de Foncière Atland administrateur		
	COFINIMUR I	SA		17/11/11	18/12/2019
	RACING LEASE	SARL	Gérant	26/05/11	Indéterminée
	MANHOOD	SAS	Représentant permanent de Atland Président	5/02/15	29/01/2020
	MANHOOD 2	SAS	Représentant permanent de Atland Président	12/03/18	indéterminée
	ATLAND VOISIN	SAS	Président du Conseil de surveillance	24/09/15	indéterminée
	DUMOULIN	SAS	Président	07/11/16	indéterminée
	PARIS OFFICE PARTNERSHIP	SAS	Président	09/11/16	indéterminée
	LE GRAND CHEMIN	SCI	Gérant	04/12/07	indéterminée
	LUAN GRAMONT	SCI	Gérant	04/12/07	indéterminée
	RUE DE LA DÉCOUVERTE	SCI	Gérant	04/12/07	indéterminée
	MP LOG	SCI	Gérant	04/12/07	indéterminée
	NEGOCAR	SCI	Gérant	04/12/07	indéterminée
	MONTREUIL RÉPUBLIQUE	SCI	Gérant	09/11/16	indéterminée
	FINEXIA	SAS	Gérant	17/04/90	Indéterminée
			Membre du Conseil de surveillance		
	MY SHARE COMPANY	SAS		24/11/17	01/11/2020
	FINANCIÈRE QUATTRO	SC	Cogérant	14/11/17	indéterminée
Lionel Védie de La Heslière	BIOVÉGÉTAL	SCA	Cogérant	11/02/98	indéterminée
	ATLAS	SA	Président	30/06/00	Indéterminée
	ATLAND	SPRL	Gérant	20/10/04	indéterminée
			Représentant permanent de Atland administrateur		
	FONCIÈRE ATLAND	SA		16/05/18	1/06/2021
	XEOS	SA	Administrateur délégué	16/12/03	Indéterminée
	FENEK	SCI	Cogérant	29/09/14	indéterminée
Geneviève Vaudelin-Martin	SMR	SARL	Gérant	26/05/16	indéterminée
	EMILE AUGIER	SCI	Cogérant	27/04/94	Indéterminée
	FONCIÈRE ATLAND	SA	Administrateur	16/05/18	juin 2021
			Membre du Conseil de surveillance		
	LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS	SA		24/05/13	indéterminée
			Membre du Conseil de surveillance		
	ATLAND VOISIN	SAS		24/09/15	indéterminée
Alexa Attias	Avocat inscrit au barreau de CHALON SUR SAONE (Saône et Loire)				
	Ste d'Avocats Geneviève VAUDELIN MARTIN	SELARL	Gérante	21/12/05	indéterminée
	FONCIÈRE ATLAND	SA	Administrateur	13/05/15	juin 2021
Eve Chow	FUZALL CORPORATE FINANCE	SAS	Présidente	17/10/13	Indéterminée
	FONCIÈRE ATLAND	SA	Administrateur	19/05/16	juin 2022
Patricia Bourbonne			Représentant de Finexia Administrateur		
	FONCIÈRE ATLAND	SA		17/05/2017	juin 2020
	GAIA	SAS	Présidente	30/10/2002	indéterminée
	TETHYS GESTION	SARL	Gérante	6/06/2014	indéterminée
	CABINET JANIN	SARL	Gérante	12/01/2005	indéterminée
	OURANOS	SC	Cogérant	03/10/2006	indéterminée
Patrick Laforet	LETAP	SC	Gérant	2/08/2002	28/02/2019
			Président du Conseil de surveillance		
	S 2 I	SAS		01/03/2013	indéterminée
	RUE DE JOUVENCE. V	SARL	Gérant	2/05/2005	indéterminée
			représentant du Gérant LETAP		
	L'ARENE	SC		11/10/2010	18/09/2022
			Représentant de S 2 I Administrateur		
	SEM	SC		19/09/2016	juin 2020
	FONCIÈRE ATLAND	SA	Administrateur	17/05/2017	juin 2020

3.2.6 Comité des comptes et de l'audit

Attributions

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

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

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

Organisation

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

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

Au 31 décembre 2019, le Comité des comptes et de l'audit était composé de Mme Geneviève Vaudelin-Martin (Présidente du Comité et administratrice indépendante), et Mme Alexa Attias (Administratrice indépendante).

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

- a décidé de désigner Mme Virginie BANET en qualité de « Senior Advisor » à l'effet d'assister les membres du Comité des comptes et de l'audit dans leurs missions ;
- a adopté le nouveau règlement de ce Comité.

Fonctionnement

Le Comité se réunit sur convocation de son Président ou du Président du Conseil d'administration. Chaque réunion donne lieu à un procès-verbal signé par le Président et un membre. Le Comité se réunit autant de fois qu'il le juge nécessaire et au moins deux

fois par an, préalablement à l'arrêté des comptes annuels et semestriels par le Conseil d'administration.

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

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

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

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

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

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

Le Comité s'est réuni deux fois au cours de l'année 2019. Tous les membres de ce Comité étaient présents. Étaient également présents, les Commissaires aux comptes et pour la société Foncière Atland, M. Vincent Lamotte – Directeur général Finance.

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

➤ Comité du 12 mars 2019

- contexte et activité de l'année 2018,
- comptes consolidés du Groupe au 31 décembre 2018,
- comptes sociaux de Foncière Atland au 31 décembre 2018,
- événements post-clôtures,
- synthèse des Commissaires aux comptes sur leurs travaux ;

➤ Comité du 3 septembre 2019

- activité du premier semestre 2019,
- résultats financiers et comptes consolidés du 1^{er} semestre 2019 de Foncière Atland,
- événements post-clôture,
- acquisition de la société Fundimmo,
- synthèse des Commissaires aux comptes sur leurs travaux ;

➤ Comité du 27 novembre 2019

- contrôle de gestion et le contrôle interne,
- augmentation de capital,
- planning d'audit et de revue des comptes sociaux et consolidés.

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

Rémunération de ses membres

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

Au titre de l'appartenance à ce Comité pour l'année 2019, le Conseil d'administration a attribué 2 000 € à chaque membre avec un taux de présence de 100 %.

3.2.7 Comité des investissements

Attributions

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

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

Organisation

Au 31 décembre 2019, le Comité des investissements était composé de M. Georges Rocchietta (Président du Comité) et de la société Atland représentée par M. Lionel Védie de La Heslière.

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

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

Fonctionnement

Le Comité se réunit autant de fois qu'il le juge nécessaire sur convocation de son Président ou du Président du Conseil d'administration. Chaque réunion donne lieu à un procès-verbal signé par le Président et un membre.

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

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

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

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

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

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

Le Comité s'est réuni une fois au cours de l'année 2018.

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

➤ Comité du 20 février 2019

- Comité relatif à l'acquisition du terrain de Pierrefitte- Stains dans le cadre de l'opération d'un opération de construction pour compte propre de 25 000 m²,

➤ Comité du 18 juin 2019

- Comité relatif à l'acquisition de 60 % des titres de la société Fundimmo.

Rémunération de ses membres

Compte tenu de la composition de ce Comité, aucune rémunération n'est prévue pour ses membres et aucune rémunération n'a été versée en 2019 au titre des travaux du Comité. Le taux de présence a été de 100 % en 2019.

3.2.8 Comité des rémunérations et des nominations

Lors du Conseil d'administration du 22 novembre 2019, il a été décidé de modifier la dénomination et les attributions du « Comité des rémunérations » lequel est ainsi devenu le « Comité des rémunérations et des nominations ».

Attributions

Le Comité des rémunérations et des nominations a pour mission :

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

Organisation

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

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

Au 31 décembre 2019, le Comité des rémunérations était composé de deux membres : Mme Geneviève Vaudelin-Martin (Administratrice indépendante) et Mme Alexa Attias (Administratrice indépendante et Présidente du Comité).

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

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

Fonctionnement

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

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

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

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

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

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

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

Le Comité s'est réuni deux fois au cours de l'année 2019. Tous les membres de ce Comité étaient présents. Étaient également présents, les Commissaires aux comptes et pour la société Foncière Atland, M. Vincent Lamotte – Directeur général Finance.

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

Comité du 12 mars 2019

- point sur jetons de présence,
- point sur les actions gratuites,
- rémunérations 2018 d'Atland,
- rémunération 2018 du Président,
- rémunération 2018 relative à la licence de marque Atland,
- conventions réglementées ;

Comité du 3 septembre 2019

- point sur la gouvernance,
- point sur jetons de présence du comité *ad hoc*,
- point sur les actions gratuites,
- conséquence de la réorganisation capitalistique envisagée.

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

Rémunération de ses membres

La rémunération des membres du Comité est fixée par le Conseil d'administration et prélevée sur les jetons de présence. Au titre de l'appartenance à ce Comité pour l'année 2019, le Conseil d'administration a attribué 2 000 € à chaque membre avec un taux de présence de 100 %.

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

a) Convocation et ordre du jour

Conformément aux statuts de la Société, les membres du Conseil d'administration sont convoqués par tous moyens, même verbalement, aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, et au moins une fois par trimestre, soit au siège social, soit en tout autre endroit indiqué dans la convocation.

b) Modalités de réunion

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

c) Activités au cours de l'exercice écoulé

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019, le Conseil d'administration s'est réuni quatre fois. Le taux de présence à ces réunions a été de 97 %.

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

» Séance du 20 mars 2019

- lecture et approbation du procès-verbal de la précédente réunion,
- rapport du Comité des comptes et de l'audit – Compte-rendu de la réunion du 12 mars 2019,
- rapport du Comité des rémunérations – Compte-rendu de la réunion du 12 mars 2019,
- examen et arrêté des comptes sociaux au 31 décembre 2018 et proposition d'affectation du résultat de l'exercice,
- examen et arrêté des comptes consolidés au 31 décembre 2018,
- jetons de présence – proposition de répartition du solde des jetons de présence de l'exercice 2018 – proposition de fixation du montant de jetons de présence pour l'exercice 2019,
- rémunération du Président Directeur général,
- renouvellement du mandat d'administrateurs,
- composition du Comité des comptes et de l'audit, du Comité des rémunérations et du Comité des investissements,
- renouvellement du programme de rachat d'actions,
- transfert du siège social,
- renouvellement de la délégation de compétence consentie au Conseil d'administration en matière d'annulation d'actions,
- proposition de délégation de compétence consentie au Conseil d'administration en matière d'attribution d'actions gratuites à des salariés et mandataires sociaux,
- renouvellement des délégations de compétence consenties au Conseil d'administration en matière d'augmentation de capital avec ou sans maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'augmentation de capital réservée à une catégorie d'investisseurs, d'augmentation de capital pour rémunérer des apports en nature de titres et d'augmentation de capital en cas d'offre publique d'échange,

- proposition de délégation de compétence à conférer au Conseil d'administration à l'effet de procéder à une augmentation de capital réservée aux adhérents de plans d'épargne d'entreprise du Groupe,
- réduction de la valeur nominale des actions/division de la valeur nominale des actions par 5,
- convocation d'une Assemblée Générale Mixte à caractère ordinaire et extraordinaire, fixation de son ordre du jour,
- établissement et arrêté des rapports du Conseil d'administration et du texte des résolutions à présenter à l'Assemblée Générale Mixte à caractère ordinaire et extraordinaire,
- établissement et arrêté du tableau et du rapport relatifs à l'utilisation des délégations de compétence et de pouvoirs accordées au Conseil d'administration par l'assemblée,
- conventions visées à l'article L. 225-38 du Code de commerce,
- autorisation à conférer au Président Directeur général de consentir des cautions avals et garanties,
- appréciation de la qualité des administrateurs indépendants,
- évaluation du fonctionnement du Conseil d'administration,
- conséquences de la loi n° 2011-103 du 27 janvier 2011 relative à la représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein des conseils d'administration et de surveillance et à l'égalité professionnelle,
- projets de développement de la Société,
- questions diverses ;

➤ Séance du 23 avril 2019

- modification de l'ordre du jour et des projets de résolutions soumis à l'Assemblée Générale Mixte du 16 mai 2019,

- point d'avancement sur le projet de reprise de la société Fundimmo (Crowdfunding),
- point d'avancement sur le projet de réorganisation capitalistique envisagée ;

➤ Séance du 5 septembre 2019

- Lecture et approbation du procès-verbal de la précédente réunion ;
- Rapport du Comité des comptes et de l'audit ;
- Examen et arrêté des comptes consolidés semestriels ainsi que du rapport semestriel d'activité ;
- Projet de réorganisation du Groupe Atland :
 - Présentation de l'opération ;
 - Rapport du comité ad-hoc du Conseil d'administration ;
 - Attestation d'équité établie par l'expert indépendant Finexsi ;
 - Autorisation de l'acquisition par Foncière Atland Asset Management de 100 % des titres d'Atland Développement pour un montant de 40 M€ ;
 - Restructuration de la dette groupe et mise en place d'un financement de 75 M€ par Foncière Atland Asset Management ;
 - Autorisation d'octroi d'une caution solidaire de Foncière Atland d'un montant de 75 M€ en garantie du financement souscrit par Foncière Atland Asset Management ;
 - Projet d'augmentation de capital de Foncière Atland (pour information - soumis pour autorisation à un Conseil d'administration ultérieur)
 - Déroulé, purge de la loi Hamon, planning général, etc.
- Concrétisation de l'acquisition de Fundimmo ;
- Questions diverses.

➤ **Séance du 14 novembre 2019**

- lecture et approbation du procès-verbal de la précédente réunion du Conseil,
- point sur l'activité,
- point d'avancement sur le projet de réorganisation capitalistique envisagée,
- approbation du projet de contrat de cession de l'intégralité des actions Atland Résidentiel par Atland au profit de Atland Group,
- augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription : fixation du montant et des modalités,
- point sur la mise en œuvre des 26^e et 27^e résolution de l'Assemblée Générale,
- modification du « Comité des rémunérations » en « Comité des rémunérations et des nominations »,
- rémunération des administrateurs,
- questions diverses.

3.2.10 Évaluation du Conseil d'administration

Lors de la séance du 31 mars 2020, le Conseil d'administration a procédé à l'évaluation de sa composition, de son organisation et de son mode de fonctionnement. Une note de synthèse sur cette évaluation a été établie à destination des administrateurs et des Commissaires aux comptes. Les administrateurs se montrent toujours très satisfaits de la qualité des échanges avec le management et des informations transmises.

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

Conformément aux dispositions de l'article L.225-37 du Code de commerce, la Société a choisi le Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées publié et modifié par l'AFEP et le MEDEF en janvier 2020 (le « Code AFEP-MEDEF ») comme code de référence. Une copie du Code AFEP-MEDEF peut être consultée au siège social et une version informatique dudit Code a été mise en ligne par la Société sur son site Internet (<https://www.atland.fr/>).

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

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

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

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

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

Par ailleurs, en application de l'article L. 225-23 du Code de commerce, les sociétés cotées dont les actions détenues par les salariés représentent plus de 3 % du capital ont l'obligation de nommer au sein de leur conseil un ou plusieurs représentants des salariés actionnaires. Au 31 décembre 2019, le pourcentage d'actions de la Société détenues par les salariés était de 1,5 %.

Article 9 : Les administrateurs indépendants

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

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

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

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

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

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

Le Conseil d'administration de la Société n'organise pas de réunion plénière hors la présence des dirigeants mandataires sociaux.

Article 14 : La durée des fonctions des administrateurs

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

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

Article 20 : La déontologie de l'administrateur

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

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

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

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

3.2.12 Gestion des conflits d'intérêts

Foncière Atland assure la gestion des conflits d'intérêts au travers de sa gouvernance (Comité des investissements, présence d'administrateurs indépendants...). Les administrateurs reçoivent annuellement une demande de déclaration d'avantages et cadeaux perçus et de révélation de conflits d'intérêts potentiels ou avérés soit au titre de leurs autres fonctions et mandats, soit au

titre de leurs relations d'affaires avec des prestataires, fournisseurs et clients avec lequel le Groupe Atland est par ailleurs en relation.

A la connaissance de la Société, et après analyse attentive, il n'existe pas de conflit d'intérêt potentiel entre les obligations des membres du Conseil d'administration à l'égard de la Société et leurs intérêts privés.

3.3 RÉMUNÉRATIONS ET AVANTAGES

3.3.1 Principes et règles de détermination des rémunérations et avantages consentis aux dirigeants mandataires sociaux et aux administrateurs

À l'exception des jetons de présence et de celles indiquées spécifiquement ci-dessous, aucune autre rémunération n'a été perçue au titre de l'exercice 2019 par les dirigeants ou les mandataires du Groupe. Aucun engagement de quelque nature que ce soit n'a été pris par Foncière Atland au profit de ses mandataires sociaux.

■

■

3

■

■

■

■

■

■

Tableau de synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées à chaque mandataire social

(en euros HT)	Georges Rocchietta ⁽²⁾		Hervé Lorthiois		Jean-Louis Charon		Atland SAS ⁽⁴⁾	
	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019
Rémunération Atland SAS	-	-	-	-	-	-	-	-
Rémunération fixe Foncière Atland	100 000	100 000	-	-	-	-	-	-
Rémunération variable Foncière Atland	230 000	230 000	-	-	-	-	-	-
Licence de marque ⁽¹⁾	-	-	-	-	-	-	41 084	497 189
Cotisation de retraite ⁽³⁾	-	-	-	-	-	-	-	-
Prestations diverses	-	-	-	-	-	-	2 016 000	2 974 324
Autres avantages	-	-	-	-	-	-	-	-
Jetons de présence	-	-	7 000	0	3 333	18 750	-	-
Rémunérations dues et versées au titre de l'exercice	330 000	330 000	7 000	0	3 333	18 750	2 057 084	3 471 513
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	-	-	-	-	-	-	-	-
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice ⁽⁸⁾	185 600	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	515 600	330 000	7 000	0	3 333	18 750	2 057 084	3 471 513

- (1) À la suite de la cession de la marque Atland par Messieurs Georges ROCCHIETTA et Lionel VEDIE de LA HESLIERE à la société Atland elle-même avec effet au 1^{er} janvier 2017, il a été conclu des contrats de licences de marque entre les sociétés Atland et Foncière Atland, Atland et la société Atland Voisin et Atland et la société Foncière Atland REIM avec effet au 1^{er} janvier 2017. Au titre de ces trois conventions, les montants suivants ont été versés à Atland en 2019 :
- 16 215 € HT par Foncière Atland contre 15 458 € HT pour 2018 ;
 - 17 015 € HT par Foncière Atland REIM contre 5 626 € HT pour 2018 ;
 - 20 000 € HT par Atland Voisin contre 20 000 € HT pour 2018 ;
 - 443 960 € HT par Atland RÉSIDENTIEL (entrée dans le périmètre en 2019 pas d'impact en 2018).
- (2) Depuis 2017, M. Georges Rocchietta ne perçoit plus de rémunération fixe sur la société Atland SAS. Sur Foncière Atland, le Conseil d'administration du 7 mars 2017 a proposé la mise en place d'une nouvelle rémunération à effet au 1^{er} janvier 2017. Cette dernière prévoyait le versement d'un salaire fixe annuel de 100 000 € brut et d'une rémunération variable équivalent à :
- 2,5 % de la progression de l'ANR EPRA unitaire ;
 - 2,5 % de la progression du cash-flow tel qu'il ressort du tableau des flux de trésorerie consolidé retraité de la rémunération variable constaté dans l'année ainsi que des résultats des sociétés non consolidées ou mises en équivalence dans le cadre des club deals.
- Au titre de 2017 M. Georges Rocchietta a perçu un montant brut de 330 000 €
- Le Conseil d'administration du 8 mars 2018 a revu la rémunération variable en modifiant les modalités de calcul à effet au 1^{er} janvier 2018 :
- 1,25 % de la progression de l'ANR EPRA unitaire (au lieu de 2,5 %) ;
 - 3,75 % de la progression du cash-flow tel qu'il ressort du tableau des flux de trésorerie consolidé retraité de la rémunération variable constaté dans l'année ainsi que des résultats des sociétés non consolidées ou mises en équivalence dans le cadre des club deals (au lieu de 2,5 %).
- Au titre de 2019, M. Georges Rocchietta a perçu un montant brut de 330 000 € (dont 100 000 de salaire fixe annuel brut et une prime de 230 000 €, montants identiques à 2018). Le Conseil d'administration du 21 mars 2019 a laissé le choix à M. Georges Rocchietta quand au versement de sa prime :
- en espèces pour la totalité ; ou
 - en espèces pour un montant de 230 000 € et le solde en attribution gratuite d'actions pour la même valeur sur la base d'une valeur d'actions égale à la moyenne des 20 derniers cours de bourse précédant l'attribution - conditions de performance, de présence (1 an) et de conservation (1 an)
- (3) Pour mémoire, le Conseil d'administration du 7 mars 2017 avait proposé une retraite supplémentaire à cotisation définie (article 83) dont le montant serait égal à 8 % des rémunérations plafonnées au plafond de la tranche C (8 fois le plafond de sécurité sociale). À la demande de M. Georges Rocchietta, celle-ci n'a pas été mise en place.
- (4) Licence de marque : voir point (1) ci-dessus.
- Prestations diverses : le Conseil d'administration du 7 mars 2017 avait autorisé la mise en oeuvre d'une nouvelle convention à effet à compter de l'exercice ouvert au 1^{er} janvier 2017 et pour une durée de 3 ans renouvelable par période annuelle, sur la base des conditions suivantes :
- rémunération de base : moyens humains et couverture des frais fixes : coût réel des temps passés augmentés d'un coefficient de 30 % (ce pourcentage fait l'objet d'un ajustement annuel) afin de couvrir les frais fixes rattachés à l'exception des frais de communication qui feront l'objet d'une refacturation au réel selon des clés de répartition adaptées et des critères pertinents ;
 - partie variable : 5 % de la progression de l'ANR unitaire et cumulativement 5 % de la progression du cash-flow d'exploitation
- La société Atland, a perçu pour ses diverses prestations rendues pour l'année 2019 un montant de 2 974 324 € HT.
- Le Conseil d'administration du 8 mars 2018 a revu cette convention en modifiant les modalités de calcul de la rémunération variable à effet au 1^{er} janvier 2018 :
- 2,50 % de la progression de l'ANR EPRA unitaire (au lieu de 5 %) ;
 - 7,50 % de la progression du cash-flow tel qu'il ressort du tableau des flux de trésorerie consolidé retraité de la rémunération variable constaté dans l'année ainsi que des résultats des sociétés non consolidées ou mises en équivalence dans le cadre des club deals (au lieu de 5 %).
- Au titre de cette nouvelle convention conclue le 13 mars 2018, Atland, a perçu pour ses diverses prestations rendues pour l'année 2019 un montant de 2 974 324 € HT contre 2 016 000 € pour l'année 2018.
- (5) Au titre de prestations diverses réalisées sur la société Atland, Mme Geneviève Vaudelin-Martin a perçu une rémunération de 195 309 € HT en 2019 contre 158 618 € HT en 2018.
- (6) Le 1^{er} août 2017, la société Atland a signé avec la société Finexia, son Président (et qui la détient à hauteur de 55,33 % au 31 décembre 2019), une convention d'animation dûment approuvée par l'Assemblée Générale du 1^{er} août 2017 de la société Atland. Au titre de cette convention, la société Finexia a perçu de la société Atland une rémunération de 450 000 € HT en 2019 (idem en 2018).
- (7) Prestations diverses : au terme d'un contrat de recherche d'actifs immobiliers et d'investisseurs signé le 31 janvier 2015 avec la société Foncière Atland REIM (filiale indirectement à 100 % de Foncière Atland), Mme Evelyn Chow a perçu au titre de l'exercice 2019, un montant de 393 582 € HT contre 397 324 € HT pour l'année 2018.
- (8) Le Conseil d'administration du 5 septembre 2018 a attribué 1 600 actions gratuites à M. Georges Rocchietta dans le cadre d'un plan d'actions gratuites d'actions Foncière Atland.
- (9) La société Xeos représentée par M. Lionel VEDIE de LA HESLIERE, a perçu au titre de son poste de Directrice générale d'Atland Résidentiel (décision de l'associé unique du 6 juin 2018) 250 000 € HT dont 31 250 € HT pour la période du 15 novembre 2019 au 31 décembre 2019, date d'entrée des titres dans le périmètre de consolidation de Foncière Atland. À compter du premier janvier 2020, la société Xeos percevra :
- 125 000 € HT annuel au titre de son poste de Président du Comité des Investissements d'Atland Résidentiel (décision de l'associé unique du 25 octobre 2019) ;
 - 75 000 € HT annuel au titre de son poste de Secrétaire Général du Comité des Investissements d'Atland Résidentiel (décision de l'associé unique du 25 octobre 2019).

Geneviève Vaudelin-M. ⁽⁵⁾		Finexia ⁽⁶⁾		Xeos ⁽⁹⁾		Evelyn Chow ⁽⁷⁾		Alexa Attias		Patrick Laforêt	
2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
158 618	195 309	450 000	450 000	-	31 250	397 324	393 582	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7 000	24 000	-	-	-	-	5 000	5 000	7 000	24 000	3 333	5 000
165 618	219 309	450 000	450 000	0	31 250	402 324	398 582	7 000	24 000	3 333	5 000
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
165 618	219 309	450 000	450 000	0	31 250	402 324	398 582	7 000	24 000	3 333	5 000

Jetons de présence

En 2019, au titre des jetons de présence, la Société a versé un montant de 76 750 € :

Tableau sur les jetons de présence et les autres rémunérations perçues par les mandataires sociaux non dirigeants :

Mandataires sociaux non-dirigeants	Montants versés au cours de l'exercice 2018	Montants versés au cours de l'exercice 2019
Hervé LORTHIOIS	7 000 €	0 €
Jean-Louis CHARON *	3 333 €	18 750 €
Geneviève MARTIN-VAUDELIN *	7 000 €	24 000 €
Alexa ATTIAS *	7 000 €	24 000 €
Evelyn CHOW	5 000 €	5 000 €
Patrick LAFORET	3 333 €	5 000 €
TOTAL JETONS DE PRÉSENCE	32 666 €	76 750 €
dont comité ad-hoc	0 €	45 000 €

* Comité ad-hoc en 2019 15 000 € par membre, soit 45 000 € sur l'année.

Par ailleurs, dans le de la création d'un comité ad-hoc composé de 3 membres (Jean-Louis Charon, Président, Geneviève Martin-Vaudelin, Alexa Attias) constitué dans le cadre de l'opération d'acquisition de 100 % des titres d'Atland Résidentiel (anciennement Atland Développement), chacun des membres a perçu sur proposition du Conseil d'administration du 14 novembre 2019 un montant de 15 000 €.

Tableau sur les jetons de présence et les autres rémunérations perçues par les mandataires sociaux non dirigeants en 2019 et budget 2020 :

Mandataires sociaux non-dirigeants	Montants versés au cours de l'exercice 2019	Budget 2020
Jean-Louis Charon *	18 750 €	10 000 €
Geneviève Martin-Vaudelin *	24 000 €	20 000 €
Alexa Attias *	24 000 €	20 000 €
Evelyn Chow	5 000 €	10 000 €
Patrick Laforet	5 000 €	10 000 €
TOTAL JETONS	76 750 €	70 000 €

* Dont 15 000 € par membre en 2019 au titre du comité ad-hoc.

3.3.2 Rémunération des mandataires sociaux et programmes d'actions gratuites

3.3.2.1 Tableau récapitulatif des rémunérations des mandataires sociaux et dirigeants (tableau n° 1 et n° 2 Recommandations AMF/AFEP-MEDEF)

Synthèse des rémunérations des mandataires sociaux et dirigeants

À l'exception des jetons de présence et de celles indiquées spécifiquement ci-dessous, aucune autre rémunération n'a été perçue au titre de l'exercice 2017 par les dirigeants ou les mandataires du Groupe.

Aucun engagement de quelque nature que ce soit n'a été pris par Foncière Atland au profit de ses mandataires sociaux.

Le tableau de synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées à chaque mandataire social est présenté ci-après.

Focus sur la rémunération des dirigeants

Conformément à la recommandation AMF 2012, la rémunération fixe des dirigeants est revue annuellement lors des Comités des rémunérations et Conseil d'administration. Ainsi, cela concerne uniquement M. Georges Rocchietta en sa qualité de Président de Foncière Atland et également Président de la société Atland. Le tableau ci-dessous présente l'évolution de ses rémunérations sur les deux sociétés par rapport à l'exercice précédent :

Tableau de synthèses des rémunérations et des options et actions attribuées à chaque dirigeant mandataire social

Georges Rocchietta	2018	2019	%
Rémunérations dues au titre de l'exercice ⁽¹⁾	330 000 €	330 000 €	0 %
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	0 €	0 €	
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice ⁽²⁾	185 600 €	0 €	N/A
TOTAL	515 600 €	330 600 €	-36 %

(1) Le Conseil d'administration du 8 mars 2018 a revu les modalités de calcul de la rémunération variable à effet au 1^{er} janvier 2018 :

- 1,25 % de la progression de l'ANR EPRA unitaire (au lieu de 2,5 %) ;
 - 3,75 % de la progression du cash-flow tel qu'il ressort du tableau des flux de trésorerie consolidé retraité de la rémunération variable constaté dans l'année ainsi que des résultats des sociétés non consolidées ou mises en équivalence dans le cadre des club-deals (au lieu de 2,5 %).
- Au titre de 2019, M. Georges Rocchietta a perçu un montant brut de 330 000 € (dont 100 000 € de salaire fixe annuel brut) comme en 2018.

(2) Attribution de 1 600 titres Foncière Atland à M. Georges Rocchietta au cours de l'exercice 2018 dans le cadre d'un plan d'action gratuite autorisé par le Conseil d'administration du 5 septembre 2018.

Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque dirigeant mandataire social

Georges Rocchietta	2018		2019	
	Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés
Rémunération fixe ⁽¹⁾	100 000 €	100 000 €	100 000 €	100 000 €
Rémunération variable ⁽¹⁾	230 000 €	230 000 €	230 000 €	230 000 €
Rémunération exceptionnelle	0 €	0 €	0 €	0 €
Jetons de présence	0 €	0 €	0 €	0 €
Avantages en nature	0 €	0 €	0 €	0 €
TOTAL	330 000 €	330 000 €	330 000 €	330 000 €

(1) Le Conseil d'administration du 8 mars 2018 a revu cette convention en modifiant les modalités de calcul de la rémunération variable à effet au 1^{er} janvier 2018 :

- 1,25 % de la progression de l'ANR EPRA unitaire (au lieu de 2,5 %) ;
 - 3,75 % de la progression du cash-flow tel qu'il ressort du tableau des flux de trésorerie consolidé retraité de la rémunération variable constaté dans l'année ainsi que des résultats des sociétés non consolidées ou mises en équivalence dans le cadre des club-deals (au lieu de 2,5 %).
- Au titre de 2018 et de 2019, M. Georges Rocchietta a perçu un montant brut de 330 000 € (dont 100 000 € de salaire fixe annuel brut).

3.3.2.2 Tableau des rémunérations des mandataires sociaux non-dirigeants (tableau n° 3 Recommandations AMF/AFEP-MEDEF)

Tableau sur les jetons de présence et les autres rémunérations perçues par les mandataires sociaux non dirigeants

Mandataires sociaux non-dirigeants	Montants versés au cours de l'exercice 2018	Montants versés au cours de l'exercice 2019
Hervé LORTHIOIS	7 000 €	0 €
Jetons de Hervé Lorthiois	7 000 €	0 €
Autres rémunérations	0 €	0 €
Jean-Louis CHARON	3 333 €	18 750 €
Jetons de Jean-Louis Charon *	3 333 €	18 750 €
Autres rémunérations	0 €	0 €
Atland S. AS.	2 057 084 €	3 471 513 €
Jetons de présence	0 €	0 €
Autres rémunérations ⁽¹⁾	2 057 084 €	3 471 513 €
Geneviève MARTIN-VAUDELIN	165 618 €	219 309 €
Jetons de Geneviève Martin-Vaudelin *	7 000 €	24 000 €
Autres rémunérations ⁽²⁾	158 618 €	195 309 €
Sipari	0 €	0 €
Jetons de Sipari	0 €	0 €
Autres rémunérations	0 €	0 €
Alexa ATTIAS	7 000 €	24 000 €
Jetons de présence de Alexa ATTIAS *	7 000 €	24 000 €
Autres rémunérations	0 €	0 €
Evelyn CHOW	402 324 €	398 582 €
Jetons de présence de Evelyn CHOW	5 000 €	5 000 €
Autres rémunérations ⁽³⁾	397 324 €	393 582 €
Finexia	450 000 €	450 000 €
Jetons de présence de Finexia	0 €	0 €
Autres rémunérations ⁽⁴⁾	450 000 €	450 000 €
Xeos	0 €	31 250 €
Jetons de présence de Xeos	0 €	0 €
Autres rémunérations ⁽⁵⁾	0 €	31 250 €
Patrick LAFORET	3 333 €	5 000 €
Jetons de présence de Patrick LAFORET	3 333 €	5 000 €
Autres rémunérations	0 €	0 €
TOTAL	3 095 692 €	4 618 404 €
Dont comité ad-hoc	0 €	45 000 €

(1) Autres rémunérations :

Licence de marque :

À la suite de la cession de la marque Atland par Messieurs Georges ROCCHIETTA et Lionel VEDIE de LA HESLIERE à la société Atland elle-même avec effet au 1^{er} janvier 2017, il a été conclu des contrats de licences de marque entre les sociétés Atland et Foncière Atland, Atland et la société Atland Voisin et Atland et la société Foncière Atland REIM avec effet au 1^{er} janvier 2017. Au titre de ces trois conventions, les montants suivants ont été versés à Atland en 2019 :

- 16.215 € HT par Foncière Atland contre 15 458 € HT pour 2018 ;
- 17 015 € HT par Foncière Atland REIM contre 5 626 € HT pour 2018 ;
- 20 000 € HT par Atland Voisin contre 20 000 € HT pour 2018 ;
- 443 960 € HT par Atland RÉSIDENTIEL (entrée dans le périmètre en 2019, pas d'impact en 2018).

Prestations diverses : Le Conseil d'administration du 8 mars 2018 a revu les modalités de calcul de la rémunération variable à effet au 1^{er} janvier 2018 :

- 2,50 % de la progression de l'ANR EPRA unitaire (au lieu de 5 %) ;
 - 7,50 % de la progression du cash-flow tel qu'il ressort du tableau des flux de trésorerie consolidé retraité de la rémunération variable constaté dans l'année ainsi que des résultats des sociétés non consolidées ou mises en équivalence dans le cadre des club-deals (au lieu de 5 %).
- Au titre de cette nouvelle convention conclue le 13 mars 2018, Atland a perçu pour ses diverses prestations rendues pour l'année 2019 un montant de 2 974 324 € HT contre montant de 2 016 000 € HT pour 2018.

(2) Au titre de prestations diverses réalisées sur la société Atland, Madame Geneviève VAUDELIN-MARTIN a perçu une rémunération de 195 309 € HT en 2019 contre 158 618 € HT en 2018.

(3) Au terme d'un contrat de recherche d'actifs immobiliers et d'investisseurs signé le 31 janvier 2015 avec la société Foncière Atland REIM (filiale indirectement à 100 % de Foncière Atland), Madame Evelyn Chow a perçu au titre de l'exercice 2019, un montant de 393 582 € HT contre 397 324 € HT pour l'année 2018.

(4) Le 1^{er} août 2017, la société Atland a signé avec la société Finexia, son Président (et qui la détient à hauteur de 51 % au 31 décembre 2018), une convention d'animation dûment approuvée par l'Assemblée Générale du 1^{er} août 2017 de la société Atland. Au titre de cette convention, la société Finexia a perçu de la société Atland une rémunération de 450 000 € HT en 2019 (450 000 € en 2018).

(5) La société Xeos représentée par M. Lionel VEDIE de LA HESLIERE, a perçu au titre de son poste de Directeur générale d'Atland Résidentiel (décision de l'associé unique du 6 juin 2018) 250 000 € HT dont 31 250 € HT pour la période du 15 novembre 2019 au 31 décembre 2019, date d'entrée des titres dans le périmètre de consolidation de Foncière Atland.

3.3.2.3 Tableau relatif aux options de souscription ou d'achat d'actions (tableau n° 4, n° 5, n° 6, n° 7 et n° 8 Recommandations AMF/AFEP-MEDEF)

Non applicable.

3.3.2.4 Options consenties aux dix premiers salariés (tableau n° 9 Recommandations AMF/AFEP-MEDEF)

Non applicable.

3.3.2.5 Informations requises par l'AMF sur la situation du Président du Conseil d'administration (tableau n° 10 Recommandation AMF)

Dirigeants mandataires sociaux	Contrat de travail		Régime de retraite supplémentaire		Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions		Indemnité relative à une clause de non-concurrence	
	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non
Georges Rocchietta								
P-DG								
Date de début de mandat : 2 février 2006								
Renouvelé le 16 mai 2018		X		X		X		X
Date de fin de mandat : Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020								

3.4 RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS RÉGLEMENTÉS

Assemblée Générale d'Approbation des Comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019

Aux actionnaires,

En notre qualité de Commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-31 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-31 du Code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conventions et engagements soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale

Conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article L.225-38 du Code de commerce, nous avons été avisés de la convention suivante qui a fait l'objet de l'autorisation préalable de votre Conseil d'administration.

Conventions de prestations de conseil et d'assistance

Personnes concernées

- Monsieur Jean Louis CHARON : Administrateur de la société Foncière Atland
- Madame Alexa ATTIAS : Administratrice de la société Foncière Atland
- Madame Geneviève VAUDELIN MARTIN : Administratrice de la société Foncière Atland

Nature et objet

Attribution d'une rémunération exceptionnelle à certains administrateurs au titre de la mission qui leur a été confiée à l'occasion des travaux du comité ad'hoc institué par le Conseil d'administration dans le cadre de l'acquisition auprès de la société Atland SAS, actionnaire de contrôle de la Société, de l'intégralité du capital et des droits de vote de la société Atland Résidentiel par la société Atland Group, filiale à 100% de la Société Foncière Atland.

Modalités

Le Conseil d'administration du 14 novembre 2019 a autorisé l'attribution d'une rémunération exceptionnelle de 15 000 € à

chacun des membres du comité ad hoc à savoir Monsieur Jean Louis CHARON, Madame Alexa ATTIAS et Madame Geneviève VAUDELIN MARTIN.

Dans le cadre de cette convention, votre société a comptabilisé une charge d'un montant de 45.000 € pour l'exercice clos le 31 décembre 2019. Cette rémunération a été refacturée à la société Atland Group, directement intéressée par les prestations fournies par les membres du Comité ad'hoc, pour un montant de 45.000 € au 31 décembre 2019.

Motifs justifiant de l'intérêt de la convention pour la société

Dans le cadre du projet d'acquisition de l'intégralité des titres de la société Atland Résidentiel par la société Atland Group, filiale à 100% de la Société Foncière Atland, le Conseil d'Administration du 23 avril 2019 a décidé de constituer, conformément à la recommandation de l'Autorité des marchés financiers sur les acquisitions d'actifs significatifs et aux meilleures pratiques de gouvernement d'entreprise, un comité ad'hoc, exclusivement composé d'administrateurs indépendants, constitué à l'effet de choisir et désigner un expert indépendant, suivre les travaux de l'expert indépendant et, sur la base de son rapport, émettre un avis à l'intention du Conseil d'administration sur le projet d'acquisition.

Les administrateurs, membres de ce comité ont été rémunérés dans le cadre des travaux dudit comité engagés afin de garantir l'impartialité et l'objectivité de l'examen par le Conseil d'administration, de cette opération d'acquisition initiée avec la société Atland SAS, actionnaire de contrôle de la société Foncière Atland.

Convention d'acquisition des titres de la société Atland Résidentiel auprès de la société Atland SAS

Personnes concernées

- La société Atland SAS en tant qu'actionnaire détenant au moins 10 % du capital de la société Foncière Atland.
- Monsieur Georges Rocchietta : Président Directeur Général de la société Foncière Atland et Président de la société FINEXIA, elle-même Présidente de la société Atland SAS.
- Monsieur Lionel Védie de la Heslière : Représentant permanent de la société Atland SAS et administrateur de la société Foncière Atland.
- Madame Patricia Bourbonne en qualité de représentante permanente de la société FINEXIA, Présidente de la société Atland SAS, et d'administratrice de la société Foncière Atland.
- Monsieur Jean Sturzenegger en qualité de représentant permanent de la société XEOS, Directeur Général de la société Atland Résidentiel (jusqu'au 31 décembre 2019), et d'administrateur de la société Foncière Atland.

Nature et objet

Convention d'acquisition de l'intégralité du capital et des droits de vote de la société Atland Résidentiel conclue le 15 novembre 2019 entre la société Atland Group, filiale à 100 % de la Société Foncière Atland, en qualité d'acquéreur, et la société Atland SAS, actionnaire de contrôle de la Société Foncière Atland, en qualité de cédant.

Modalités

Le conseil d'administration du 14 novembre 2019 a autorisé l'acquisition des titres de la société Atland résidentiel pour un montant de 40.000.000 €.

Motifs justifiant de l'intérêt de la convention pour la société

Cette acquisition permet notamment :

- d'intégrer un métier complémentaire sur un cycle différent des autres activités déjà exercées par la société Foncière Atland. L'adjonction d'un métier complémentaire des activités déjà exercées par la Société permet également la mise en commun et la mutualisation des compétences des équipes ;
- d'accroître les marges de manœuvre financières de la société grâce au renforcement de ses fonds propres et à des sources de revenus différentes ;
- un renforcement du statut boursier de la société et de son attractivité auprès des investisseurs grâce à un business model qui reposera désormais sur trois activités complémentaires ;
- d'optimiser et d'homogénéiser la politique de ressources humaines au sein du Groupe.

Conventions de garanties de la société au profit de la société Atland Group**Personnes concernées**

- La société Atland SAS en tant qu'actionnaire détenant au moins 10 % du capital de la société Foncière Atland.
- Monsieur Georges Rocchietta : Président Directeur Général de la société Foncière Atland et Président de la société FINEXIA, elle-même Présidente de la société Atland SAS.
- Monsieur Lionel Védie de la Heslière : Représentant permanent de la société Atland SAS et administrateur de la société Foncière Atland.
- Madame Patricia Bourbonne en qualité de représentante permanente de la société FINEXIA, Présidente de la société Atland SAS, et d'administratrice de la société Foncière Atland.
- Monsieur Jean Sturzenegger en qualité de représentant permanent de la société XEOS, Directeur Général de la société Atland Résidentiel (jusqu'au 31 décembre 2019), et d'administrateur de la société Foncière Atland.

Nature et objet

Octroi par la société Foncière Atland d'un cautionnement solidaire et d'un nantissement de comptes de titres financiers en garantie d'une dette bancaire souscrite par la société Atland Group.

Modalités

La société Atland Group, filiale à 100 % de la société Foncière Atland, a souscrit une nouvelle dette bancaire d'un montant de 75.000.000 € à l'effet de financer notamment l'opération d'acquisition de la société Atland Résidentiel.

Le Conseil d'administration du 5 septembre 2019 a autorisé la société Foncière Atland à consentir aux banques prêteuses en garantie des sommes dues par la société Atland Group au titre du prêt un cautionnement solidaire et un nantissement de compte de titres financiers en premier rang sur le compte de titres financiers ouvert dans les livres de la société Atland Group au nom de la Société au crédit duquel figure l'intégralité des actions de la société Atland Group détenues par la Société Foncière Atland.

Motifs justifiant de l'intérêt de la convention pour la société

Cette convention a été conclue dans le cadre de l'acquisition de l'intégralité du capital et des droits de vote de la société Atland Résidentiel conclue le 15 novembre 2019 entre la société Atland Group, filiale à 100 % de la Société Foncière Atland, en qualité

d'acquéreur, et la société Atland SAS, actionnaire de contrôle de la Société Foncière Atland, en qualité de cédant.

Conventions et engagements déjà approuvés par l'Assemblée Générale**Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs**

En application de l'article R. 225-30 du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'Assemblée Générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Convention de licence d'utilisation et d'exploitation de la marque Atland**Personnes concernées**

La société Atland SAS en tant qu'actionnaire détenant au moins 10 % du capital de Foncière Atland ;

Georges Rocchietta : Président-Directeur général de Foncière Atland et Président de la société Atland SAS ;

Lionel Védie de la Heslière : Représentant permanent de la société Atland SAS et administrateur de Foncière Atland.

Nature et objet

Votre société a conclu le 1^{er} décembre 2017, un contrat de licence d'utilisation et d'exploitation de la marque Atland avec la société Atland SAS, pour une durée de dix ans, avec une redevance correspondant à 0,32 % des loyers hors taxes consolidés IFRS perçus par Foncière Atland et ses filiales intégrées globalement.

Modalités

Dans le cadre de cette convention, Foncière Atland a enregistré une charge d'un montant de 15 458 € hors taxes au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

Convention de prestations de services avec la société Atland SAS**Personnes concernées**

- La société Atland SAS en tant qu'actionnaire détenant au moins 10 % du capital de Foncière Atland.
- Monsieur Georges Rocchietta : Président Directeur Général de Foncière Atland et Président de la société FINEXIA, elle-même Présidente de la société Atland SAS.
- Monsieur Lionel Védie de la Heslière : Représentant permanent de la société Atland SAS et administrateur de Foncière Atland.

Nature et objet

La société a conclu une convention de prestations de services avec la société ATLAND, autorisée par le Conseil d'administration du 4 mars 2015, qui a pris effet le 1^{er} janvier 2015 pour une durée de 3 ans.

Les Conseils d'administration du 7 mars 2017 et du 8 mars 2018 ont modifié par avenant les modalités de rémunération de la convention avec effet au 1^{er} janvier 2018 pour une durée de 3 ans concernant le dernier avenant en date du 13 mars 2018.

Cette convention comprend :

- Une partie fixe intégrant :
 - des prestations de communication refacturées au réel selon des clés de répartition adaptées et des critères pertinents (effectif, proportion du chiffre d'affaires, etc.)
 - des prestations administratives, comptables, juridiques, financières et de ressources humaines refacturées au coût réel (temps passés par les équipes transverses), augmenté d'un coefficient de 35% afin de couvrir les frais fixes rattachés aux fonctions transversales.

Cette partie fixe étant basée sur une refacturation au réel, elle est non plafonnée.

- Une partie variable calculée sur la base de 2,5% de la progression de l'ANR unitaire et 7,5% de la progression du cash-flow.

Modalités

Dans le cadre de cette convention, votre Société a enregistré une charge d'un montant de 414.228 euros hors taxes pour l'exercice clos le 31 décembre 2019, dont 267.959 euros pour la partie fixe et 146.269 euros pour la partie variable.

Les Commissaires aux comptes

Paris La Défense, le 17 avril 2020

KPMG Audit IS

François Plat Associé

Saint Marcel, le 17 avril 2020

AGM Audit Légal

Yves Llobell Associé



3.5 PARTICIPATION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES ACTIONNAIRES ET INFORMATIONS PRÉVUES PAR L'ARTICLE L.225-100-3 DU CODE DE COMMERCE

Il n'y a pas de modalité particulière relative à la participation des actionnaires à l'Assemblée Générale des actionnaires en dehors de celles prévues à l'article 18 des statuts.

Les informations visées à l'article L.225-100-3 du Code de commerce figurent dans le présent rapport.

INFORMATIONS ÉCONOMIQUES, SOCIALES ET ENVIRONNEMENTALES

4

4.1	CONSTRUIRE UNE DÉMARCHE RSE TRANSVERSE AU GROUPE	88	4.3.6.	Santé et sécurité	91
			4.3.7	Formation	91
			4.3.8	Egalité et traitement	91
			4.3.9	Promotion et respect des stipulations des conventions fondamentales de l'Organisation Internationale du Travail	92
4.2	RÉDUIRE NOTRE IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT	89	4.4	CONTRIBUER A UNE VILLE DURABLE	92
4.2.1	Réduction de notre impact sur l'environnement	89	4.4.1	Amélioration de l'adaptabilité de nos opérations	92
4.2.2	Utilisation des sols et biodiversité	90	4.4.2	Accessibilité de nos opérations	92
4.2.3	Gestion des déchets	90	4.4.3	Ancrage local	92
4.3	DÉVELOPPER NOS EQUIPES	91	4.5	AGIR AVEC ETHIQUE	92
4.3.1	Effectifs	91	4.5.1	Prévention de la corruption	92
4.3.2.	Politique de rémunération	91	4.5.2	Pratiques éthiques avec les fournisseurs et partenaires	92
4.3.3.	Organisation du travail	91	4.6	MÉCÉNAT CULTUREL ET SPORTIF	93
4.3.4.	Relations sociales	91	4.6.1	Mécénat culturel	93
4.3.5.	Qualité de vie au travail	91	4.6.2	Sponsoring	93
			4.7	MÉTHODOLOGIE DU REPORTING	93

4.1 CONSTRUIRE UNE DÉMARCHE RSE TRANSVERSE AU GROUPE

Atland est une société en forte croissance depuis sa création en 2003, notamment grâce à la réalisation de plusieurs opérations de croissance externe. En 2019 le comité de direction a souhaité entamer une démarche RSE transverse afin d'avoir un état des lieux des actions menées au sein des métiers et d'être en mesure en 2020 d'élaborer une stratégie RSE homogène et corrélée avec les valeurs et les ambitions du groupe.

Les données présentées dans ce rapport couvrent la période du 1er janvier 2019 au 31 décembre 2019. Lorsque cela est possible et pertinent, les données de la période sont comparées avec celles de la période précédente. Le périmètre des activités couvertes par le reporting est le suivant :

➤ Le périmètre du reporting extra-financier de Foncière Atland est constitué des immeubles détenus directement ou

indirectement par Foncière Atland. Le périmètre inclut également les immeubles pour lesquels Foncière Atland détient une participation minoritaire dans la société portant l'immeuble. Il inclut les activités de développement de FA REIM pour des informations qualitatives.

- Les immeubles détenus par les SCPI gérés par Atland Voisin ne sont pas inclus à ce jour dans le processus de collecte des données RSE.
- Pour toutes les données non liées aux immeubles, le terme Foncière Atland regroupe alors les sociétés Fareim, Voisin, Atland Résidentiel (suite à l'acquisition de 100% des titres le 15 novembre 2019) et Fundimmo (suite à l'acquisition de 60% des titres le 4 juillet 2019) dans l'analyse ci-dessous.

4.2 RÉDUIRE NOTRE IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT

4.2.1 Réduction de notre impact sur l'environnement

INTEGRER LE DÉVELOPPEMENT DURABLE DANS LA CONCEPTION ET L'EXPLOITATION DES IMMEUBLES

1. Développement de bureaux, de parc d'activités et de logements

Développeur d'une partie des actifs immobiliers qu'elle détient, Foncière Atland porte une attention particulière à la conception de ses bâtiments et à la mise en œuvre de solutions performantes dans la durée et en phase d'usage. La démarche de développement durable tient compte des enjeux spécifiques à chaque type d'ouvrage.

Concernant le développement des parcs d'activités, Foncière Atland vise des performances environnementales élevées en se basant sur les critères suivants :

- Le confort thermique en été comme en hiver grâce à une isolation de qualité supérieure et à une maîtrise des ambiances thermiques ;
- Le confort visuel avec un niveau d'éclairage naturel minimum pour chacune des pièces ;
- Le confort acoustique intérieur et extérieur pour garantir des conditions optimales de travail ;
- La gestion rationalisée et économe des ressources, visant une réduction de 20 % des consommations en énergie primaire du bâtiment par rapport à la réglementation thermique 2012 et de 50 % des consommations d'eau par rapport à une consommation classique.

Foncière Atland a d'ailleurs créé pour ses parcs d'activité la marque « Urban Valley » marque déposée à l'INPI en utilisant les caractéristiques ci-dessus. Les bâtiments construits sous ce label présentent en outre les caractéristiques suivantes :

- Façades bois non traitées ;
- Bassin de récupération des eaux pluviales ;
- Plantes filtrantes ;
- Toitures végétalisées offrant une meilleure isolation que celle requise pour ce type de bâtiment.

Ce concept a par exemple été appliqué au projet Campus Urban Valley au pied de la gare de Stains-Pierrefitte qui entre dans la nouvelle démarche de certification avec Certivea Bâtiment durable et bénéficiera d'une évaluation BREEAM. En matière de développement d'immeubles tertiaires, une part importante de l'activité de Foncière Atland porte sur la restructuration d'immeubles existants en intégrant des objectifs d'amélioration de la performance énergétique et en réduisant les coûts environnementaux de constructions neuves. La rénovation du 33 rue d'Artois à Paris, menée conjointement avec l'investisseur institutionnel PGGM a consisté à la création de bureaux de grande qualité et a permis de préserver le caractère patrimonial du bâtiment, en atteignant des performances élevées reconnues par une double certification (HQE Rénovation Bâtiment Tertiaire - niveau Excellent, BREEAM Europe Commercial 2015 - niveau Very Good).

L'activité de promotion logement de Foncière Atland, portée par Atland Résidentiel, est concentrée dans la Région Ile-de-France pour répondre à la demande croissante de logements du Grand Paris. Atland Résidentiel s'attache à développer des projets conçus en fonction des contextes locaux et visant une très bonne qualité d'usage, pour l'ensemble des publics (logement social, marché intermédiaire, haut de gamme). L'innovation et les enjeux environnementaux constituent une partie intégrante de la

réflexion des équipes et toutes les opérations répondent aux exigences de la réglementation thermique 2012 et souvent au-delà (NF Habitat HQE, RT 2012-20%, E+C-, BBCA, etc.).

Deux projets réalisés en 2019 peuvent illustrer cette exigence :

- Le programme du Lot M1 de la ZAC des Bas Heurts situé à Noisy Le Grand. Cette opération remportée en 2019 sera menée à 100% par Atland Résidentiel et présentera plusieurs caractéristiques en matière de développement durable. La structure des logements sera en béton et les façades en panneaux bois. La production de chaleur sera assurée par une chaufferie biomasse. L'éco-conception de ce programme permettra d'atteindre une performance énergétique et carbone RT 2012-20% et le niveau E3/C1 du Label E+C-. La conception de l'opération est certifiée NF HABITAT HQE niveau excellent.
- Le programme Cœur Coteaux situé à Torcy. Cette opération de logements sera commercialisée en 2022 et viendra
 - contribuer au dynamisme du quartier et proposer des usages dans le socle actif en lien avec les attentes environnementales et permettant de renforcer la cohésion sociale par des animations associant les nouveaux habitants et les riverains,
 - anticiper l'évolution des usages des logements par le choix d'une structure bois permettant de limiter la présence de murs porteurs,
 - développer une ouverture des logements sur l'extérieur par un traitement végétal de la façade,
 - créer une opération « bas carbone », labellisée BBCA.

2. Gestion d'actifs pour compte de tiers

Dans le cadre de son activité de foncière et de gestion d'actifs pour compte de tiers, Foncière Atland à travers ses filiales Fareim et Atland Voisin, s'assure du bon respect des règles d'exploitation des immeubles lors de visites annuelles. Ces visites permettent, en lien avec le locataire, de mener une réflexion sur l'utilisation des locaux et les solutions ou améliorations à apporter pour maintenir aux normes les sites les plus énergivores ou anticiper les évolutions réglementaires.

Dans le cadre des immeubles détenus spécifiquement par Foncière Atland (immeubles mono-locataires dédiés à une activité opérationnelle forte comme le transport ou la réparation mécanique), il est aussi important d'accompagner les locataires dans leur démarche environnementale personnelle. Par ailleurs, les sites libérés, reloués ou acquis font systématiquement l'objet d'un Diagnostic de Performance Énergétique et pour certains d'un Audit Énergétique spécifique mettant en avant les pistes de réduction des consommations ainsi que les travaux d'amélioration des immeubles ayant pour but de diminuer l'impact environnemental (ex : travaux de toitures, d'isolation, de remplacement des systèmes de production de chaleur, etc.).

3. Cession et acquisitions

De manière plus générale, lors d'acquisitions et de cessions de terrains ou d'actifs, un processus de due diligence est mené afin d'évaluer les risques techniques, réglementaires et environnementaux, y compris les risques tels que la pollution des sols. Dans le cas où un risque de pollution est identifié, celui-ci est traité afin de respecter la réglementation en vigueur et les mesures de sécurité.

ÊTRE RECONNU POUR LA QUALITÉ DE NOS OPERATIONS

Dans le cadre de son activité de construction de bâtiments clé-en-main, Foncière Atland applique des référentiels exigeants de réduction de ses impacts environnementaux. Cette démarche se traduit par des actions concrètes depuis 2013.

Dernièrement, la qualité des opérations d'Atland a été largement reconnue dans le cadre du concours « Inventons la métropole du Grand Paris ». En 2018, Foncière Atland a été lauréat de ce concours pour un projet « Campus Urban Valley » sur les communes de Pierrefitte et Stains (93) qui devrait dynamiser le territoire en offrant la perspective de nouveaux environnements urbains et économiques. En 2019, Foncière Atland est double-lauréat de la deuxième édition de ce concours pour l'aménagement du quartier Castermant à Chelles (77) et du site des berges de Seine à Argenteuil (95).

Depuis 2013, toutes les opérations tertiaires développées par Foncière Atland font l'objet d'une certification, avec notamment sur ces deux dernières années la labélisation des immeubles WelcomeInside à Montreuil (93) (HQE exceptionnel et BREEAM Very Good) et 33 Artois à Paris 8e (HQE Excellent et BREEAM Very Good) et du programmes Urban Valley de Pierrefitte-Stains (93) (HQE* Bâtiment Durable Très performant et BREEAM).

Ces opérations s'inscrivent dans une démarche de certifications afin d'offrir aux locataires (ou acquéreurs) la garantie de performances énergétiques et environnementales élevées correspondant aux meilleures pratiques actuelles de mise en œuvre et d'exploitation.

INTEGRER DES PRATIQUES ENVIRONNEMENTALES DANS NOTRE QUOTIDIEN

En juin 2018, le Groupe Atland a pris à bail 4 niveaux du 40 avenue George V, Paris 8e. Neuf mois de travaux ont été nécessaires afin de transformer et adapter les plateaux. Les travaux ont notamment consisté en la réalisation d'un système de climatisation réversible performant.

Les équipes ont pu emménager en mars 2019 dans les nouveaux locaux et découvrir des installations dédiées à leur bien-être et plus respectueuses de l'environnement : fontaines à eau, bouteilles personnelles, poubelles de tri, éclairage à LED, extinction automatique des éclairages, etc.

Ce déménagement a permis une réorganisation des prestations informatiques et notamment une amélioration de la gestion des imprimantes. Ainsi, chaque collaborateur est désormais capable de suivre sa consommation de papier et grâce à un reporting régulier est régulièrement informé des économies réalisées.

4.2.2 Utilisation des sols et biodiversité

Les points pollution/eau sont systématiquement abordés lors des acquisitions et cessions des actifs. Dans le cadre de son activité de foncière (exploitation d'actifs) et d'asset manager, Foncière Atland est peu concernée par les enjeux relatifs à l'utilisation des sols.

L'activité de développement (résidentiel et tertiaire) est davantage en lien avec les enjeux de préservation de la biodiversité. Dans le cadre de son activité de développement de parcs d'activité, des mesures sont mises en place (ex : plantes filtrantes, toitures végétalisées) pour maintenir une végétalisation des parcelles.

4.2.3 Gestion des déchets

Le Groupe Atland génère des déchets au travers des chantiers de rénovation, de construction et, de manière induite, au travers de l'utilisation des immeubles détenus ou gérés pour le compte de tiers.

Foncière Atland a mis en place un service de tri du papier à l'échelle de ses sièges, chaque bureau disposant d'une boîte en carton pouvant contenir l'équivalent d'une semaine de travail en

papier. Celles-ci sont récupérées chaque début de semaine par un prestataire externe afin d'être recyclées et traitées. De plus, la mise en place d'un logiciel de dématérialisation des factures a accéléré la réduction de la consommation de papier. Fin 2019, les factures dématérialisées représentaient plus de 90% des factures de frais généraux.

4.3 DÉVELOPPER NOS ÉQUIPES

4.3.1 Effectifs

Au 31 décembre 2019, l'effectif total consolidé de Foncière Atland s'élève à 151 salariés (contre 51 salariés en 2018) (en forte augmentation suite à l'intégration de My Share Company, Fundimmo, Atland Résidentiel, Foncière Atland) dont 135 contrats à durée indéterminée (contre 42 contrats en 2018).

L'effectif se répartit entre les sièges de Paris (124 personnes) et de Dijon (29 personnes).

Fin 2019, l'effectif se compose de 72 femmes et de 81 hommes (contre 27 femmes et 24 hommes en 2018), dont l'âge moyen est de 37 ans. Ces 151 personnes couvrent les différents métiers de Foncière Atland :

- 74 collaborateurs pour l'activité de promotion ;
- 15 collaborateurs pour la gestion d'actifs et la construction pour compte propre ;
- 14 collaborateurs pour l'activité de financement participatif ;
- 48 collaborateurs pour l'activité de gestion réglementée.

Au cours de l'année 2019, il y a eu 59 nouvelles embauches (contre 24 en 2018) dont 46 contrats à durée indéterminée. Il y a eu en 2019, 33 sorties dont 12 démissions.

4.3.2. Politique de rémunération

Chaque collaborateur perçoit une rémunération fixe annuelle garantie qui tient compte des minima conventionnels. La rémunération variable repose sur des objectifs quantitatifs et qualitatifs fixés sur une base annuelle. Une fois par an, une évaluation individuelle des performances de chaque collaborateur est réalisée.

Il existe aussi chez Foncière Atland un système de prime d'ancienneté dès trois années passées dans la société, prime qui double après six ans pour les collaborateurs sous convention collective des métiers de l'immobilier.

Le salaire brut moyen mensuel incluant primes et rémunérations variables s'élève à 5 763,29 € pour l'ensemble des collaborateurs (4 328 € en 2018), et à 6 241,32 € pour les cadres (5 085 € en 2018). L'ensemble du personnel de Groupe bénéficie d'une garantie frais de santé collective et obligatoire.

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

4.3.3. Organisation du travail

Les salariés dépendent de la convention collective de l'immobilier, de la promotion immobilière et de Syntec. La majorité des cadres est au forfait jour. Les autres cadres sont cadres aux horaires.

En 2019, le taux d'absentéisme s'établit à 4,12 %.

4.3.4. Relations sociales

Une Unité Economique et Sociale (UES) a été constituée le 18 octobre 2019 et regroupe les entités suivantes : Atland, Atland

Résidentiel, Voisin, FA REIM, Foncière Atland Asset Management et Fundimmo.

A la suite de cela, des élections CSE ont été organisées en décembre 2019. Ont été élus :

- 2 Titulaires non-cadres et 2 Suppléants non-cadres
- 6 Titulaires cadres

La mise en place d'un CSE en 2019 favorise la poursuite d'un dialogue social harmonieux entre les représentants du personnel et la Direction.

4.3.5. Qualité de vie au travail

Les collaborateurs de Foncière Atland ont pu profiter des services de Gymlib, service d'abonnement à prix réduit pour pratiquer différents sports.

Différentes initiatives, dont la mise en place d'un potager d'entreprise, ont été proposées aux collaborateurs pour favoriser les échanges entre eux. Foncière Atland a aussi adopté une charte sur le télétravail sur le afin de généraliser cette pratique au sein du groupe.

4.3.6. Santé et sécurité

La nature de l'activité de Foncière Atland ne l'expose pas à des risques élevés en matière de santé et sécurité au travail.

L'ensemble des salariés est réparti entre le siège de la Société au 40 avenue George V 75008 Paris, les locaux de Fundimmo situés 22 rue de Courcelles et le siège de Voisin situé au 15, Place Grangier à Dijon 21026. Conformément à la réglementation en vigueur, chaque salarié est soumis à une visite médicale et bénéficie d'une couverture de frais de santé et prévoyance mise en place par l'entreprise.

4.3.7 Formation

Les besoins en formation sont identifiés lors des entretiens professionnels et des entretiens annuels d'évaluation et d'autoévaluation. Chaque collaborateur est par ailleurs invité tout au long de l'année à participer à des formations, séminaires ou conférences dans son domaine de compétences.

En 2019, les collaborateurs de Foncière Atland ont bénéficié en moyenne de 6,8 heures de formation par salarié au travers de formations métiers, développement personnel, outils informatiques, langues et santé et sécurité au travail.

4.3.8 Egalité et traitement

De manière générale et conformément à la législation, Foncière Atland proscrit tout type de discrimination, que ce soit dans ses processus d'embauche, de formation, de promotion, de rémunération ou de licenciement.

Par ailleurs, la société Voisin a recours aux services de la société HANDIRECT SERVICES, réseau de 18 entreprises adaptées, pour le routage de ses mailings auprès de ses associés et la Société Atland Résidentiel a eu recours à plusieurs reprises à l'association GESPA pour des prestations de services.

4.3.9 Promotion et respect des stipulations des conventions fondamentales de l'Organisation Internationale du Travail

Au regard de la nature de son effectif salarial et de son implantation géographique exclusivement en France, Foncière Atland respecte les conventions de l'Organisation Internationale du Travail (OIT).

4.4 CONTRIBUER A UNE VILLE DURABLE

4.4.1 Amélioration de l'adaptabilité de nos opérations

Dans le cadre de la construction pour compte propre, Foncière Atland élabore ses opérations dans une logique d'adaptabilité tout au long de la durée de vie du bâtiment. Pour cela, les opérations privilégient l'utilisation de grands plateaux modulables et qui permettront de s'adapter à l'activité du client. La Société s'efforce d'être à l'écoute de ses clients en réalisant des travaux complémentaires afin que les opérations soient parfaitement en ligne avec leurs besoins.

4.4.2 Accessibilité de nos opérations

L'ensemble des opérations réalisées par Foncière Atland dans le cadre de son activité de construction de bâtiments clés en main répondent, via son bureau de contrôle au rapport ATTHAND qui décerne une attestation de vérification de l'accessibilité aux personnes handicapées. De plus, Foncière Atland s'efforce de proposer une proximité avec les transports en commun. L'opération Campus Urban Valley de Stains Pierrefitte est un très bon exemple de ces efforts se situant au pied de la gare tangentielle T11, et à 3 minutes à pied du RER D Pierrefitte-Stains grâce à une passerelle piétonne.

4.4.3 Ancrage local

Les projets de développement tiennent compte des particularités des territoires et à contribuer à la qualité de vie des personnes.

A Argenteuil, le programme Urban Valley vise ainsi à redynamiser la friche « Berges de Seine » qui abritait auparavant le site Yoplait. Dans une logique de réemploi, le projet valorise par ailleurs plusieurs éléments présents sur le site.

Fin 2018, Foncière Atland a signé la Charte Grand Projet de Plaine Commune, aux côtés de la Maison de l'emploi du territoire de Plaine Commune et de Plaine Commune Promotion. Par l'intermédiaire de cette Charte, pour son opération Campus Urban Valley Pierrefitte-Stains, Foncière Atland s'est engagée sur trois aspects :

- › Emploi local et insertion, avec un objectif de 10% du volume total des heures nécessaires à la réalisation du projet réservé à des publics éloignés de l'emploi ;
- › Retombées économiques locales, en facilitant l'accès aux marchés aux entreprises locales, et en visant l'objectif de 25% du montant global des travaux et prestations de services attribués à ces acteurs ;
- › Stratégie d'économie circulaire, en privilégiant systématiquement le choix d'éco-matériaux, et en s'assurant de la bonne gestion des déchets de chantier, pour favoriser leur réemploi, leur réutilisation ou leur recyclage.

4.5 AGIR AVEC ETHIQUE

4.5.1 Prévention de la corruption

Le groupe Atland a identifié les principaux risques de corruption au sein de son activité et de sa chaîne de valeur et a mis en place des procédures pour y répondre de manière concrète. Les éléments qui permettent à Foncière Atland de les prévenir sont notamment :

la validation par un Comité d'engagement (pour la promesse puis pour l'acte) de tous les projets à l'acquisition ou à la cession, ce qui permet de figer les éléments financiers collectivement et notamment d'agréer les contreparties (vendeurs ou acquéreurs, intermédiaires et conseils...) ;

la tenue systématique d'appels d'offres pour les marchés de travaux (réfection de toiture...) ;

chaque transaction est réalisée avec la présence d'un notaire qui permet de s'assurer de l'origine des fonds.

4.5.2 Pratiques éthiques avec les fournisseurs et partenaires

Les pratiques éthiques du groupe avec se traduisent dans la création de relations équilibrées de l'entreprise avec ses fournisseurs et partenaires. Conscient que la qualité de ses activités dépend aussi de sa capacité à s'entourer des prestataires et fournisseurs partageant les mêmes valeurs et la même exigence de qualité, le groupe Atland veille tout particulièrement à l'instauration de relations de long terme fondées sur le dialogue et le respect des devoirs mutuels.

Le groupe s'efforce par ailleurs de lutter contre le risque de travail clandestin dans les chantiers de construction. Pour cela, l'entreprise a ajouté un article dédié dans chaque marché de travaux.

Pour chaque projet de construction, Foncière Atland rédige par ailleurs un « Cahier des prescriptions architecturales, paysagères, environnementales et techniques » et demande à l'entrepreneur de s'engager à le respecter.

4.6 MÉCÉNAT CULTUREL ET SPORTIF

4.6.1 Mécénat culturel

MUSEE DU LOUVRE

Mécène du Louvre par l'intermédiaire de son Fonds de dotation, le Groupe Atland participe activement au développement d'un musée en mouvement, à dimension universelle et au rayonnement international. La création du Fonds Atland permet la valorisation du patrimoine architectural et paysager du Musée du Louvre, avec comme projet prioritaire la rénovation du jardin des Tuileries.

CULTURE PRIORITAIRE

Le Groupe Atland soutient l'association Culture Prioritaire, fondée en 2013 et ayant pour projet de concourir à l'égalité des chances.

L'association propose des programmes d'accompagnement à la scolarité axés sur la culture générale et la culture des métiers pour les jeunes des quartiers populaires de la classe de 3e à la classe de terminale.

Les dirigeants et collaborateurs du groupe interviennent auprès des lycéens pour leur faire découvrir les métiers de l'entreprise et les inciter à croire en leur potentiel ; la volonté du Groupe Atland étant de dépasser un simple soutien financier pour contribuer humainement à la réussite scolaire et professionnelle des élèves.

A ce titre, le Groupe a accueilli en 2018 et en 2019, des jeunes collégiens lors d'une semaine de stage.

4.6.2 Sponsoring

Axel Chapelle

Le Groupe Atland s'engage pour le sport olympique français et a annoncé en juillet 2018 la signature avec le ministère des Sports du Pacte de performance, fruit de la mobilisation de l'État, des entreprises et du mouvement sportif en faveur de l'accompagnement professionnel des sportifs de haut niveau. Le Groupe apporte un soutien financier et professionnel à Axel Chapelle, champion du monde junior du saut à la perche, considéré comme l'un des plus grands talents nationaux de la discipline, jusqu'aux prochains Jeux Olympiques de Tokyo.

Tout au long de cet accompagnement, Axel Chapelle partagera son expérience de la compétition avec les collaborateurs d'Atland et sera initié aux différents métiers du Groupe Atland.

4.7 MÉTHODOLOGIE DU REPORTING

Choix des indicateurs

Le choix des indicateurs s'effectue au regard des impacts sociaux, environnementaux et sociétaux de l'activité des sociétés du Groupe et des risques associés aux enjeux des métiers exercés.

Le calcul du salaire moyen mensuel exclut les mandataires sociaux.

Consolidation et contrôle interne

Les données sont collectées de manière centrale à partir des sources suivantes : extractions du système de gestion de la paie, fichiers de suivi sous Excel, factures, etc.

Les informations qualitatives sont, quant à elles, collectées de manière centralisée par la Direction de Foncière Atland. Les données sont contrôlées et validées par la Direction du Groupe.



COMMENTAIRES SUR L'EXERCICE

5

5.1 INDICATEURS CLÉS DE PERFORMANCE ET ACTIF NET RÉÉVALUÉ 96

5.1.1	Indicateurs clés de performance	96
5.1.2	Actif Net Réévalué	97

5.2 COMPTES CONSOLIDÉS 100

	Point sur les comptes consolidés du Groupe au 31 décembre 2019	100
--	--	-----

5.3 TRÉSORERIE ET FINANCEMENT 110

5.3.1	Sources de financement et évolution 2019	110
5.3.2	Échéancier de la dette et couvertures de taux	111
5.3.3	Coût moyen de la dette et risque de taux	111
5.3.4	Garanties données	112

5.4 COMPTES ANNUELS 112

5.1 INDICATEURS CLÉS DE PERFORMANCE ET ACTIF NET RÉÉVALUÉ

5.1.1 Indicateurs clés de performance

Patrimoine locatif propre – Foncière Atland (31 décembre 2019)

Surface bâtie	53 447 m ²
Loyer annualisé (hors taxes et hors charges)	6 163 K€
Valeur de marché des immeubles (hors droits)	100 052 K€
Rendement net *	9,29 %
Durée résiduelle ferme des baux	3,0 années

* Loyer annuel en place rapporté au coût d'acquisition droits inclus.

Surfaces Vacantes : 1 703 m², soit un taux d'occupation physique de 97,3 %.

Le patrimoine représente 57 bâtiments et 63 baux.

À périmètre constant, la valeur du patrimoine des actifs en propre a progressé de 4,9 %.

Partenariats d'investissement – club deals (31 décembre 2019)

Surface bâtie	30 405 m ²
Loyer annualisé (hors taxes et hors charges)	1 889 K€
Valeur de marché des immeubles (hors droits)	26 102 K€
Rendement net *	9,63 %
Durée résiduelle ferme des baux	9,6 années

* Loyer annuel en place rapporté au coût d'acquisition droits inclus

Surfaces Vacantes : aucune, soit un taux d'occupation physique de 100 %.

Le portefeuille représente 4 bâtiments et 4 baux.

Foncière Atland et Tikehau IM ont cédé en décembre 2019 un portefeuille d'actifs de 178 528 mètres loués à la société ELIS.

Gestion réglementée (31 décembre 2019)

1. SCPI

Surface bâtie	693 334 m ²
Loyer Annualisé (hors taxes et hors charges)	83 694 K€
Valeur de marché des immeubles (hors droits)	1 244 129 K€
Rendement net *	6,68 %

* Loyer annuel en place rapporté au coût d'acquisition droits inclus.

Le patrimoine représente 465 bâtiments pour un taux d'occupation financier de 95,2 %.

2. OPCI

Surface bâtie	106 996 m ²
Loyer Annualisé (hors taxes et hors charges) **	15 401 K€
Valeur de marché des immeubles (hors droits)	424 426 K€
Rendement net *	4,40 %

* Loyer annuel en place rapporté au coût d'acquisition droits inclus.

** Pour l'OPCI Dumoulin, étant donné la restructuration complète en cours des bâtiments, les immeubles sont pour partie vides.

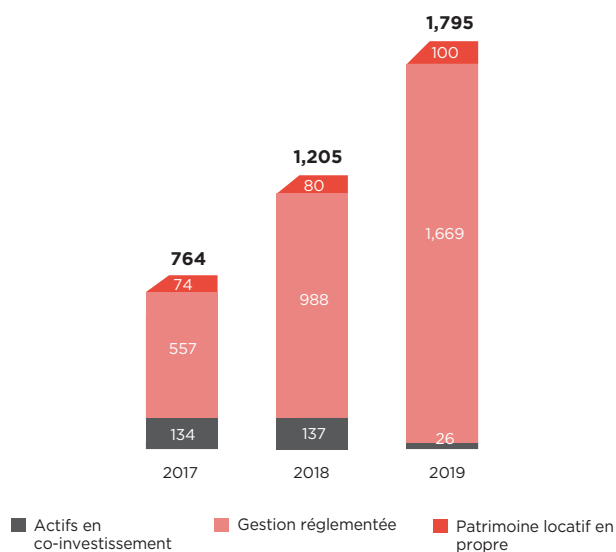
Le patrimoine représente 55 bâtiments pour un taux d'occupation physique de 96,6 % pour l'OPPCI Transimmo. Compte tenu de la stratégie value added retenue pour l'OPPCI Dumoulin et la réfection complète en cours des immeubles, le calcul du taux d'occupation n'est pas applicable.

ACTIFS GÉRÉS AU 31 DÉCEMBRE 2019 (VALEUR D'EXPERTISE HD)

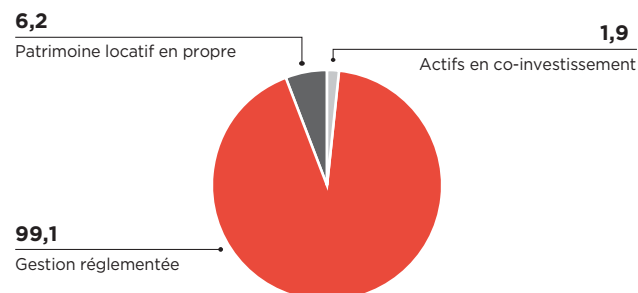
EPARGNE PIERRE	860,0 M€
IMMO PLACEMENT	238,2 M€
FONCIÈRE REMUSAT	54,3 M€
MY SHARE SCPI	89,5 M€
TRANSIMMO	129,2 M€
DUMOULIN	295,2 M€

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

Portefeuille sous gestion à fin 2019 (hors droits, en M. euros)



RÉPARTITION DES LOYERS 2019 (EN M. EUROS)



5.1.2 Actif Net Réévalué

Expertise du patrimoine

Les expertises ont été réalisées au cours du mois de décembre 2019 par la société Cushman & Wakefield. La juste valeur des actifs immobiliers du Groupe ressort à **100 M€** hors droits pour le patrimoine locatif des sociétés intégrées globalement.

Enfin, la valeur de marché hors droits des actifs immobiliers des sociétés non intégrées dans les comptes de Foncière Atland (sociétés mises en équivalence ou titres non consolidés en raison de leur taux de détention minoritaire) dans le cadre des co-investissements et de la gestion pour compte de tiers (réglementée ou non) s'élève à **1 695 M€**. Les plus ou moins-values latentes sont retenues dans l'ANR pour la quote-part effectivement détenue par Foncière Atland le cas échéant.

Actif Net Réévalué : définition

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

- › L'ANR EPRA correspond à la valeur des capitaux propres consolidés (réévaluation des immeubles de placements à la juste valeur et des titres de participation non consolidés) après retraitement de la juste valeur des instruments de couverture de la dette bancaire, augmentée du montant des obligations remboursables en actions (ORA) et de la valeur qui résulterait de l'exercice des bons de souscriptions (BSA) le cas échéant.

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

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

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

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

ANR de Foncière Atland au 31 décembre 2019

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

Par ailleurs, les acquisitions récentes des sociétés Fundimmo et Atland Résidentiel courant et fin 2019, ont été prises en compte pour leur valeur d'acquisition hors droits et frais.

Au 31 décembre 2019, sur cette base de calcul, l'ANR se présente comme suit :

(en K euros)	Montants totaux (en K euros)			Montants par action (en euros)		
	31 décembre 2018	31 décembre 2019	Évolution (en %)	31 décembre 2018	31 décembre 2019	Évolution (en %)
Nombre d'actions en fin de période hors autocontrôle dilué ⁽¹⁾	608 687	894 448		608 687	894 448	
ANR comptable IFRS part du Groupe	54 809	115 700	111,1%	90,04 €	129,35 €	43,7%
Réévaluation des immeubles de placement et des titres non consolidés	27 684	33 392		45,48 €	37,33 €	
Réévaluation des actifs en développement	0	0		0,00 €	0,00 €	
Réévaluation de l'activité de gestion	18 721	33 176		30,76 €	37,09 €	
Retraitement de la juste valeur des instruments de couverture	177	9		0,29 €	0,01 €	
ANR EPRA	101 391	182 277	79,8%	166,57 €	203,79 €	22,3%
Retraitement de la juste valeur des instruments de couverture	-177	-9		-0,29 €	-0,01 €	
Impôts différés sur secteur non SIIC ⁽²⁾	-773	-1 370		-1,27 €	-1,53 €	
ANR EPRA Triple Net	100 441	180 898	80,1%	165,01 €	202,25 €	22,6%
Droits de mutation	5 668	6 448		9,31 €	7,21 €	
ANR Triple Net EPRA de remplacement	106 109	187 346	76,6%	174,32 €	209,45 €	20,2%

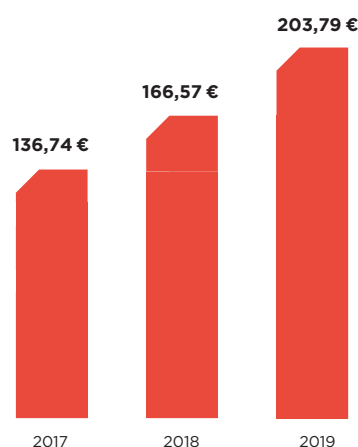
(1) Le nombre d'actions intègre les titres pouvant donner accès à terme au capital, notamment les BSA émis en 2015 - hors actions gratuites.

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

Au 31 décembre 2019, l'ANR EPRA par action s'établit à 203,79 € et l'ANR Triple Net par action à 202,25 € en valeur de liquidation (respectivement + 22,8 % et + 23,0 % par rapport au 31 décembre 2018).

5

ÉVOLUTION DE L'ANR EPRA SUR 3 ANS (EN EUROS PAR ACTION)



5.2 COMPTES CONSOLIDÉS

Point sur les comptes consolidés du Groupe au 31 décembre 2019

Les états financiers consolidés présentés pour l'exercice clos au 31 décembre 2019 sont établis conformément aux normes IFRS (International Financial Reporting Standard) telles qu'adoptées dans l'Union européenne.

Activité et situation financière du Groupe – compte de résultats consolidé IFRS

(En K euros)	Déc. 2019	Déc. 2018	Var. 19/18	Variation %
Chiffre d'affaires	103 046	24 683	78 363	317%
Charges de structure et prix de revient du stock	-76 027	-15 413	-60 614	393%
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT	27 019	9 270	17 749	191%
Résultat net sur cession d'actifs	2 484	137	2 347	1713%
RESULTAT OPERATIONNEL APRES CESSION D'ACTIFS	29 503	9 407	20 096	214%
Résultat financier	-1 880	-1 211	-669	55%
Impôt sur les bénéfices	-5 776	-3 241	-2 535	78%
RESULTAT NET DES SOCIÉTÉS INTÉGRÉES	21 847	4 955	16 892	341%
Quote-part dans les résultats des entreprises associées	1 767	1 308	459	35%
RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ	23 615	6 263	17 352	277%
dont part revenant aux actionnaires de la société mère	22 693	6 178	16 515	267%
dont part revenant aux participations ne donnant pas le contrôle	922	85	837	985%

Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires à fin 2019 s'élève à **103,0 M€** en progression de **317 %** par rapport à 2018 (en raison de l'intégration d'1,5 mois de chiffre d'affaires d'Atland Résidentiel et de 6 mois de chiffre d'affaires de Fundimmo) :

Revenus par activité

Revenus (IFRS) (en K euros)	2019	2018	Variation (en K euros)	Variation %
Asset management et gestion d'actifs	34 410	18 666	15 744	84,34 %
Investissement (revenus locatifs)	5 184	4 831	353	7,30 %
Construction – promotion ⁽¹⁾	63 452	1 185	62 267	N/A
TOTAL ANNUEL	103 046	24 683	78 363	317,48 %

(1) Dont 55 461 K€ de chiffre d'affaires Atland Résidentiel

Revenus par trimestre

Revenus (IFRS) (en K euros)	2019	2018	Variation (en K euros)	Variation %
1 ^{er} trimestre	7 607	5 589	2 018	36,10 %
2 ^e trimestre	8 758	5 854	2 904	49,61 %
3 ^e trimestre	9 325	5 705	3 620	63,46 %
4 ^e trimestre	77 356	7 535	69 821	N/A
TOTAL ANNUEL	103 046	24 683	78 363	317,48 %

L'évolution des revenus et du chiffre d'affaires par métier est la suivante :

Investissement (revenus locatifs) : impact des variations de périmètre

Les revenus locatifs ont augmenté de 7,3 % par rapport au 31 décembre 2018 à 5 184 K€..

Cette progression s'explique principalement par des variations de périmètre, dont :

- L'arbitrage en mai 2019 d'une partie de l'actif de Cébazat (63) pour un montant hors droits de 3 M€, sans perte de loyer ;
- L'arbitrage en septembre 2019 de l'actif d'Amiens Glisy (80) pour un montant hors droits de 5,3 M€, pour une perte de loyer en 2019 de 0,1 M€ ;
- L'effet année pleine de la prise à bail dans le cadre de 4 opérations livrées courant 2018 à Stains (93), Provins (77), Cormeilles-en-Parisis (95) et au Plessis-Pâté (91) et issues de la construction pour compte propre, pour environ 0,3 M€.
- La prise à bail de l'actif construit à Saint-Quentin Fallavier (38) et livré en juillet 2019, pour un chiffre d'affaires 2019 de 0,1 M€.

Hors variations de périmètre, les loyers restent stables avec de faibles indexations.

Pour maintenir ses rendements élevés, Foncière Atland privilégie la construction d'actifs pour compte propre avec des signatures de qualité et des baux avec des durées fermes longues. Ainsi, dans le cadre de l'opération de Pierrefitte-Stains, pour laquelle la foncière a été lauréate de l'appel à projets « Inventons la Métropole du Grand Paris » pour l'aménagement du site pôle gare, deux baux de longue durée ont été signés avec les sociétés Engie et Total représentant une pré-commercialisation de 70% de l'ensemble du parc.

Foncière Atland maîtrise ainsi près de 22 000 m² de bâtiments tertiaires dans ses différents parcs et a achevé près de 55 000 m² de projets tertiaires en développement sur les prochaines années qui viendront renforcer les actifs immobiliers et les revenus locatifs de la foncière.

Asset management : contribution croissante de la gestion réglementée

Le chiffre d'affaires au 31 décembre 2019 de l'activité d'asset management a augmenté de 84,3 % par rapport à 2018 avec notamment la poursuite des très bonnes performances de l'activité de gestion réglementée (gestion de SCPI et d'OPPCI) développée par la société Atland Voisin (filiale à 100 % de Foncière Atland depuis septembre 2015) qui contribue à hauteur de 27,7 M€ au chiffre d'affaires contre 16,9 M€ au 31 décembre 2018.

L'exercice 2019 a également été marqué par la contribution des honoraires d'asset et de property management notamment dans le cadre des deux OPPCI structurés en 2016 avec AG Real Estate (OPPCI Transimmo) et PGGM (OPPCI Dumoulin) et des club-deals structurés et gérés par Fareim.

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

Promotion et construction : développement d'un pôle de promotion résidentiel avec Atland Résidentiel

Pôle tertiaire :

Comme évoqué ci-dessus, Foncière Atland privilégie désormais la construction pour compte propre pour conserver à prix de revient les actifs qu'elle construit puis exploite (revenus locatifs du secteur SIIC).

Pôle résidentiel :

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

En 2019, Atland Résidentiel a réalisé un chiffre d'affaires de 166,2 M€ sur les 12 mois d'exercice pour une contribution au chiffre d'affaires consolidé de Foncière Atland sur 1,5 mois de 55,5 M€ à la suite de son intégration au sein du périmètre de consolidation de Foncière Atland.

Avec 1 000 contrats de réservation signés en 2019 (750 en quote-part Groupe) contre 630 en 2018 (489 en quote-part Groupe), Atland Résidentiel se positionne comme un acteur significatif de la promotion et de la rénovation de logements en Ile-de-France.

Résultat opérationnel courant

Le résultat opérationnel courant (non retraité des éléments non récurrents) 2019 est en augmentation de 171 % pour atteindre 27 019 K€. Un EBITDA Récurrent Retraité des éléments exceptionnels et non récurrents est présenté ci-après afin de présenter la performance comptable et financière du Groupe sur son activité récurrente.

Résultat financier

Le résultat financier, déficitaire à hauteur de 1 880 K€, se compose principalement des frais financiers sur emprunts et sur la dette obligataire, des frais financiers liés aux financements court terme mis en place dans le cadre des opérations de promotion ainsi que des variations de juste valeur des couvertures de taux passées en résultat pour leur part inefficace (- 33 K€ à fin 2019). La variation du résultat financier constatée en 2019 (- 669 K€) est principalement liée à l'intégration d'Atland Résidentiel (charge d'intérêts des activités de promotion et rénovation) et au financement de 75 M€ mis en place en novembre 2019 dans le cadre du refinancement des dettes corporate existantes et de l'acquisition d'Atland Résidentiel.

Amortissement comptable des actifs

La charge d'amortissement comptable a également augmenté de 1 410 K€ entre 2018 et 2019 du fait de la mise en service des actifs clés en main livrés à leurs locataires courant 2018 (effet année pleine) et en 2019, et de l'amortissement des contrats clients (0,2 M€ prorata temporis) lié à l'intégration d'Atland Résidentiel fin 2019.

Pour mémoire, Foncière Atland a conservé la méthode du coût amorti dans ses comptes consolidés (selon la norme comptable internationale IAS 16) alors que la plupart des autres sociétés comparables ont opté pour une comptabilisation à la juste valeur de leurs immeubles de placement (selon la norme comptable internationale IAS 40). Néanmoins, la publication d'un ANR normé (de type EPRA et EPRA Triple Net) rend possible la comparaison avec les autres acteurs du marché.

Résultat net consolidé et fiscalité

Le résultat net consolidé 2019 (quote-part du Groupe) est bénéficiaire à hauteur de 22 693 K€ contre 6 177 K€ au 31

décembre 2018, après une charge d'impôt sociétés de 5 776 K€ en forte augmentation en raison du développement des activités taxables (hausse de 2 535 K€).

EBITDA récurrent retraité ⁽¹⁾ et résultat net récurrent ⁽⁴⁾

L'EBITDA récurrent retraité permet de mesurer la génération de cash-flow opérationnel et courant de l'ensemble consolidé en tenant compte des spécificités des différents métiers du Groupe. Il s'élève à 35,9 M€ fin 2019 contre 15,2 M€ à fin 2018.

Le résultat net récurrent est défini comme le résultat avant provisions pour dépréciations des actifs et variation de valeur des instruments de couverture et avant éléments dont le caractère est exceptionnel dans leur survenance ou leur montant. Il s'élève à 25,5 M€ à fin 2019 contre 6,6 M€ à fin 2018.

(en Keuros)	Déc. 2019	Déc. 2018	Var. 2019/2018	(en %)
Chiffre d'affaires	103 046	24 683		
EBITDA RÉCURRENT RETRAITÉ ⁽¹⁾	35 885	15 165	20 720	137 %
<i>Ebitda récurrent retraité par action en euros ⁽³⁾</i>	<i>40,52 €</i>	<i>26,89 €</i>		
Charges financières hors variation des instruments de couverture	-3 981	-1 923		
Résultat des cessions d'actifs	3 814	137		
Charges ou produits d'impôt	-6 502	-3 602		
RÉSULTAT NET RÉCURRENT AVANT AMORTISSEMENT ⁽²⁾	29 216	9 777	19 439	199 %
<i>Résultat net récurrent avant amortissement des actifs par action en euros ⁽³⁾</i>	<i>32,99 €</i>	<i>17,34 €</i>		
Amortissement des actifs	-3 735	-3 222		
RÉSULTAT NET RÉCURRENT ⁽⁴⁾	25 481	6 555	18 926	289 %
<i>Résultat net récurrent par action en euros ⁽³⁾</i>	<i>28,77 €</i>	<i>11,62 €</i>		
Provisions pour dépréciation des actifs et des immeubles	-510	0		
Autres éléments non récurrents ⁽⁴⁾	-1 356	-292		
RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ	23 615	6 263	17 352	277 %
<i>Résultat net consolidé par action en euros ⁽³⁾</i>	<i>26,67 €</i>	<i>11,11 €</i>		
Minoritaires	922	85		
RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ QP GROUPE	22 693	6 177	16 516	267 %
<i>Résultat net consolidé par action en € QP Groupe ⁽³⁾</i>	<i>25,63 €</i>	<i>10,95 €</i>		

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

- › avant amortissement et dépréciation des immobilisations, charges sur paiements en actions, déstockage des frais financiers affectés aux opérations et cotisation sur la valeur ajoutée qui est analysée comme un impôt sur le résultat ;
- › majoré des dividendes reçus ;
- › des entreprises comptabilisées par mise en équivalence et ayant une nature opérationnelle dans le prolongement de l'activité du Groupe (dividendes retraités du coût de l'endettement financier net, des amortissements et dépréciations des immobilisations ainsi que de l'impôt),
- › des entreprises structurées en club deal ou en co-investissement pour lesquelles des honoraires sont perçus ;
- › retraité des éléments non récurrents et non courants.

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

(3) Nombre d'actions en circulation retraité des titres d'autocontrôle.

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

Les charges diverses relatives à des litiges et contentieux ont été reclassées en éléments non récurrents car exceptionnelles dans leur survenance ou leur montant.

Bilan consolidé au 31 décembre 2019

Actif (en K euros)	Déc. 2019	Déc. 2018	Var.
Immeubles de placement	75 912	58 740	17 172
Autres actifs non courants	83 819	35 821	47 998
Actifs courants	171 166	14 141	157 025
Trésorerie disponible	113 385	20 234	93 151
TOTAL ACTIF	444 282	128 937	315 345

Passif (en K euros)	Déc. 2019	Déc. 2018	Var.
Capitaux propres	118 439	49 840	68 598
dont hors groupe	2 751	86	2 665
Dettes financières	205 856	57 110	148 746
Autres dettes	119 987	21 986	98 001
TOTAL PASSIF	444 282	128 937	315 345

Immeubles de placement

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

- à l'amortissement annuel des immeubles et les dotations ou reprises des provisions pour dépréciation pour **1,9 M€** (norme comptable IAS 40 - méthode du coût amorti) ;
- aux actifs clés en main pour **24,9 M€**, dont 23 M€ pour le site de Stains-Pierrefitte ;
- aux cessions de l'immeuble de Glisy (80) représentant **3,5 M€** de valeur nette comptable et d'une partie de l'immeuble de Cébazat (63) représentant **2,4 M€** de valeur nette comptable.

Endettement

L'endettement net (de la trésorerie et équivalent trésorerie) de Foncière Atland s'élève à 87,0 M€ à fin décembre 2019, contre 36,7 M€ à fin décembre 2018 (y compris la juste valeur des instruments de couverture et hors impact IFRS 16). La dette est principalement à taux variables (90 %) dont 67 % sont couverts par des instruments de taux, ce qui permet au Groupe de présenter une couverture globale de la dette de 71 % au 31 décembre 2019 contre 72 % à fin décembre 2018 (y compris dette obligataire et dette court terme promotion et rénovation) et de bénéficier des taux bas.

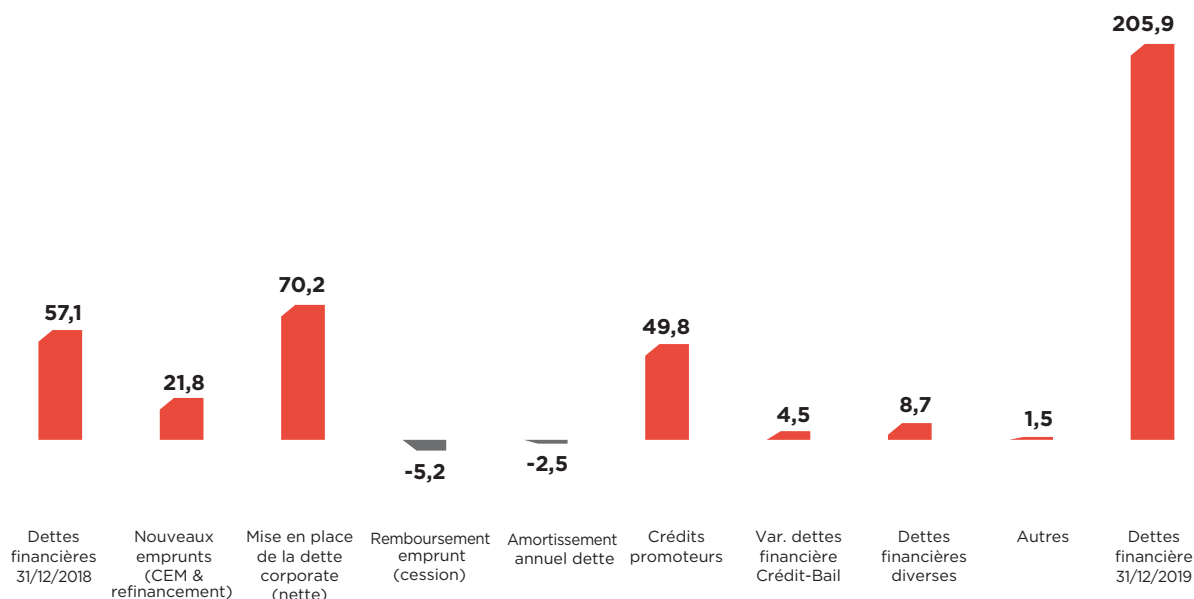
Le ratio LTVA (hors IFRS 16) s'élève à 35 % à fin décembre 2019 contre 27 % fin 2018, en raison notamment de la mise en place du financement de 75 M€ dans le cadre de l'acquisition des titres d'Atland Résidentiel et du refinancement de la dette corporate. Le

taux moyen de la dette s'élève à 2,53 % au 31 décembre 2019 contre 1,93 % au 31 décembre 2018. En intégrant la dette obligataire, ce taux est de 2,85 % stable par rapport au 31 décembre 2018.

La variation de la dette financière (hausse de 149 M€) est liée aux éléments suivants :

- nouveaux financements des actifs en construction (Saint-Quentin Fallavier et Pierrefitte-Stains) et refinancement de sites (Luan-Gramont et sites FPLI) destinés à la conservation : **+ 21,8 M€** ;
- mise en place des nouvelles dettes corporate (nette des remboursements) : **+ 70,2 M€**
- remboursement des emprunts suite aux cessions d'actifs (Glisy et Cébazat) : **- 5,6 M€** ;
- intégration de la dette programme d'Atland Résidentiel (crédits promoteur) : **+ 49,8 M€** ;
- variation des crédit-baux et dettes IFRS 16 : **4,5 M€** ;
- variation des dettes diverses : **+ 8,7 M€** (dont 6,7 M€ liés à la reconnaissance d'un passif sur l'earn-out de 40 % des parts de Fundimmo)
- amortissement annuel de la dette bancaire : **- 2,0 M€** ;
- autres mouvements (instruments de couvertures, etc.) : **+ 1,5 M€**.

VARIATION DE L'ENDETTEMENT FINANCIER



Situation financière consolidée et endettement net

L'endettement net correspond aux passifs financiers moins la trésorerie et équivalents de trésorerie disponibles :

(en Keuros)	31/12/2019 hors IFRS 16	31/12/2019 yc IFRS 16	31/12/2018	31/12/2017
Total des passifs financiers courants et non courants (y compris IFRS 5)	200 605	205 856	57 109	53 178
Juste valeur des Instruments dérivés à l'actif	-228	-228	- 32	- 26
Trésorerie disponible	-113 385	-113 385	- 20 234	- 18 311
ENDETTEMENT NET	86 992	92 243	36 843	34 841
Juste valeur nette des instruments de couverture	-9	-9	- 177	- 33
ENDETTEMENT NET HORS JUSTE VALEUR DES COUVERTURES	86 983	92 234	36 666	34 808

Loan-to-value of activities

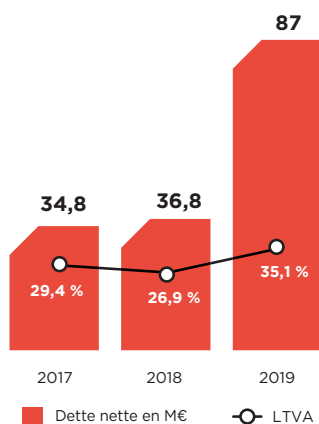
Au 31 décembre 2019, le Groupe dispose d'une structure financière qu'il considère adaptée à ses objectifs. Le niveau d'endettement net correspond à 37 % de la valeur de marché des immeubles de

placement, de la juste valeur des actifs en cours de construction de la juste valeur des titres non consolidés et de l'asset management contre 27 % à fin 2018 :

(en Keuros)	31/12/2019 (hors IFRS 16)	31/12/2019 (yc IFRS 16)	31/12/2018	31/12/2017
Juste valeur des immeubles et immeubles destinés à la vente	100 052	100 052	80 967	74 453
Juste valeur des actifs en cours de construction	68 812	68 812	568	577
Juste valeur des titres de participation	37 455	37 455	18 721	11 021
Juste valeur de l'asset management	41 411	41 411	36 805	32 608
Autres actifs (IFRS 16)	-	5 246	-	-
TOTAL JUSTE VALEUR DES ACTIFS	247 730	252 976	137 062	118 659
Endettement net avec juste valeur des couvertures de taux	86 992	92 243	36 844	34 841
% PART DE L'ENDETTEMENT (YC COUVERTURE) SUR LES ACTIFS	35,12%	36,46%	26,88 %	29,36 %
Endettement net hors juste valeur des couvertures de taux	86 983	92 234	36 667	34 808
% PART DE L'ENDETTEMENT (HORS COUVERTURE) SUR LES ACTIFS	35,11%	36,46%	26,75 %	29,33 %

Cette dette est amortissable à l'exception de la dette obligataire de 10 M€ (in fine 2021) et de la tranche B (30 M€, in fine 2025) du financement mis en place dans le cadre du refinancement des dettes corporate existantes et de l'acquisition des titres d'Atland Résidentiel intervenu en fin d'année 2019.

DETTE NETTE (EN M. EUROS) ET LOAN-TO-VALUE (HORS IFRS 16) ⁽¹⁾



Évolution des capitaux propres consolidés (en K euros)

Les capitaux propres consolidés s'élèvent à 118 438 K€ (115 687 K€ en quote-part Groupe) au 31 décembre 2019 contre 49 841 K€ au 31 décembre 2018 (49 755 K€ en quote-part Groupe) :

(en Keuros)	Capital	Réserves	Résultat	Capitaux propres Groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Capitaux propres Totaux
AU 31 DÉCEMBRE 2017	31 358	11 884	2 859	46 101	221	46 322
Résultat 31/12/2018			6 178	6 178	85	6 263
Résultat 31/12/2017		2 859	- 2 859	0		0
<i>Autres éléments du résultat global :</i>						
Juste valeur des instruments financiers dérivés de couverture (dont effets liés à IFRS 9)		- 236		- 236		- 236
RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ	0	2 623	3 319	5 942	85	6 027
Augmentation de capital		463		463		463
Juste valeur des actifs financiers (effets liés à IFRS 9)		- 2 955		- 2 955	- 220	- 3 175
Distribution						
Acquisitions/cessions de titres d'autocontrôle		49		49		49
Païement fondé sur des actions		149		149		149
Mouvements de périmètre						
Autres		6		6		6
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
Païement fondé sur des actions		305		305		305
Mouvements de périmètre				0	1 870	1 870
Autres		-79		-79		-79
AU 31 DÉCEMBRE 2019	49 056	43 938	22 693	115 687	2 751	118 438

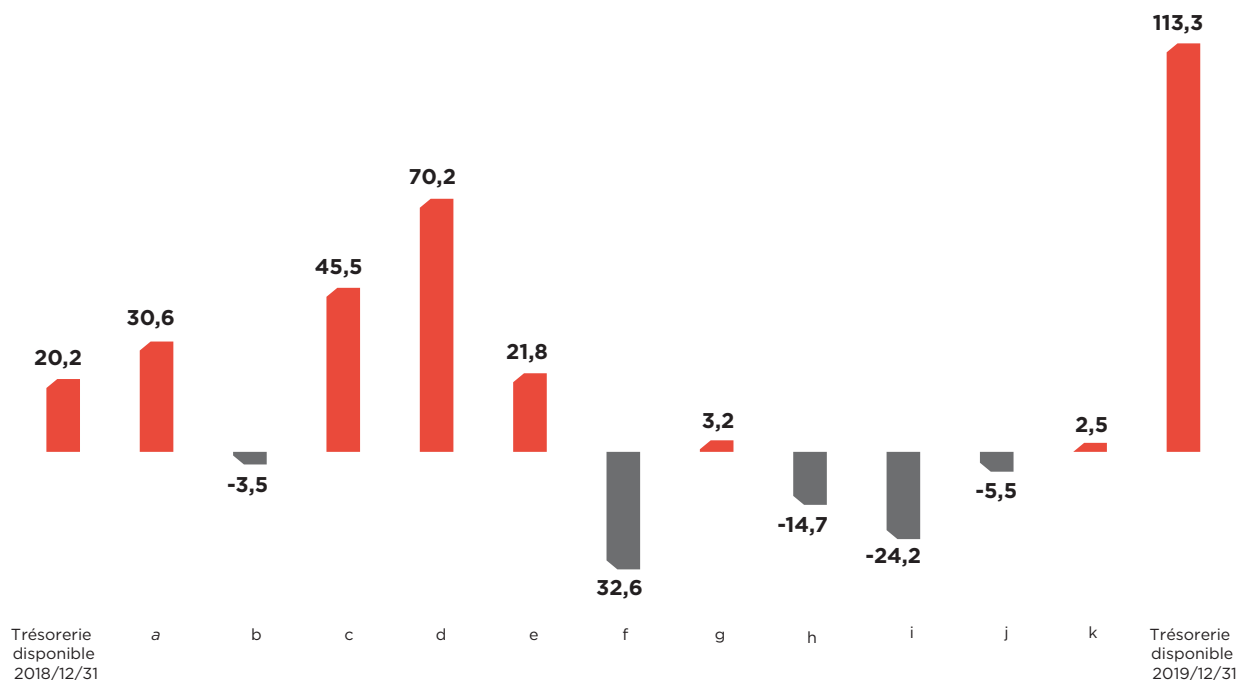
La variation des capitaux propres entre 2018 et 2019 présente une augmentation de 68 597 K€ et s'explique principalement par :

- l'augmentation de capital (y compris suite à exercice des BSA) de Foncière réalisée en décembre 2019 pour 45,6 M€
- le résultat net consolidé 2019 qui s'établit à 23,6 M€.
- la distribution du dividende en 2019 relatif aux résultats 2018 de 3,5 M€.

(1) Y compris les émissions obligataires de 2013 et 2015 et juste valeur des couvertures de taux et valorisation de l'activité d'Asset Management annuellement.

Évolution de la trésorerie (en M. euros)

La trésorerie évolue de la manière suivante entre 2018 et 2019 :



a) Cash-Flow

b) Dividendes versés

c) Augmentation de capital et exercice des BSA

d) Mise en place de la dette corporate (nette)

e) Nouveaux emprunts

f) Remboursement et amortissement de dettes

g) Cession d'actifs (Cébazat et Glisy)

h) Construction pour compte propre

i) Intégration de Fundimmo et d'Atland Résidentiel

j) Variation des crédits promoteur

k) Autres

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

Foncière Atland a opté pour le modèle du coût amorti et comptabilise ses immeubles de placement au coût diminué des amortissements et pertes de valeur (provisions pour dépréciation), reflétant leur valeur d'utilité. Il en est de même pour les titres de participation non consolidés.

Dans un souci d'information et à titre de comparabilité avec les autres acteurs SIIC du marché qui ont opté, pour la majeure partie, pour la méthode de la juste valeur (norme IAS 40), le bénéfice net en quote-part Groupe de Foncière Atland se serait élevé à 28,0 M€ au 31 décembre 2019 (31,62 €/action) contre un bénéfice net

de 13,0 M€ au 31 décembre 2018 (en quote-part du Groupe) (23,10 €/action) si le Groupe avait opté pour la comptabilisation de ses immeubles de placement et de ses titres de participation non consolidés à leur juste valeur dans ses comptes consolidés.

Cette forte amélioration du résultat consolidé à la juste valeur est liée pour partie à l'amélioration des valeurs d'expertises tant sur le patrimoine en propre de Foncière Atland (+ 4,9 % entre 2018 et 2019) que sur les actifs détenus en club-deal de façon minoritaire (+ 43 % par rapport à 2018).

(en K euros)	Déc. 2019 – Coût amorti	Retraitements	Déc. 2019 – Juste valeur	Déc. 2018 – Juste valeur	%
CHIFFRE D'AFFAIRES	103 046	0	103 046	24 683	317%
Charges opérationnelles et prix de revient du stock	-73 217	0	-73 217	-13 056	
EBITDA	29 829	0	29 829	11 627	157%
Dotations aux amortissements et dépréciations	-2 809	2 271	-539	-284	
Variation de juste valeur	0	6 851	6 851	4 914	
Cessions d'actifs	3 814	-3 814	0	0	
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT	30 833	5 307	36 141	16 257	122%
Résultat financier	-3 210	0	-3 210	-1 211	
Charges ou produits d'impôt sur les sociétés	-5 776	0	-5 776	-3 241	
RÉSULTAT NET DES SOCIÉTÉS INTÉGRÉES	21 848	5 307	27 155	11 805	130%
Quote-part dans les résultats des entreprises associées	1 767	0	1 767	1 308	
RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ	23 615	5 307	28 922	13 114	121%
RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ QP GROUPE	22 693	5 307	28 001	13 028	115%
RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ PAR ACTION EN € QP GROUPE	25,63 €	5,99 €	31,62 €	23,10 €	

Le portefeuille sous gestion est expertisé deux fois par an, aux 30 juin et 31 décembre, et chaque actif est visité au moins une fois tous les deux ans ou systématiquement dans le cas de la réalisation de travaux significatifs.

Le Groupe a confié les travaux d'évaluation à Cushman & Wakefield, expert indépendant. Le principe général repose sur l'utilisation de deux méthodes : la capitalisation des revenus qui consiste à appliquer un taux de rendement à un revenu et la méthode des flux de trésorerie actualisés qui consiste à supposer la valeur du bien égale à la somme actualisée des flux attendus y compris la revente du bien au bout de 10 ans.

Les hypothèses suivantes, communes à toutes les expertises, ont été retenues :

- taux d'indexation annuel des loyers et des charges compris entre 1 % et 2,5 % par an (moyenne pondérée sur plusieurs années) ;
- droits de mutation à la sortie de 6,9 %, ou frais de revente de 1,8 % pour les immeubles en TVA ;
- taux de capitalisation compris entre 6 % et 9 % en fonction des actifs et de leurs caractéristiques propres.

Comptes consolidés pro forma

Compte tenu de la variation de périmètre constatée avec l'acquisition de la société Atland Résidentiel, l'information financière consolidée pro forma couvre les exercices clos le 31 décembre 2018 et le 31 décembre 2019. L'information financière consolidée pro forma consolidée vise à donner au lecteur, qu'il soit investisseur ou actionnaire, l'impact qu'auraient eu l'acquisition d'Atland Résidentiel par Foncière Atland via sa filiale Atland Group (détenue à 100% par Foncière Atland), la mise en place du prêt bancaire de 75 millions d'euros souscrit par Atland Group ainsi que l'augmentation de capital de la Société d'un montant de 46,1 millions d'euros y compris l'exercice des BSA sur les états financiers historiques de Foncière Atland si cette opération avait été réalisée antérieurement à sa survenance réelle.

Une telle information a notamment pour objet d'assister le lecteur dans ses analyses des perspectives du Groupe dans sa nouvelle dimension en le présentant telle qu'il aurait été à périmètre et méthodes comptables constants si ces opérations avaient été réalisées le 1er janvier 2018.

Les informations financières pro forma sont établies conformément à l'annexe 20 du règlement délégué complétant le Règlement européen n° 2017/1129. Les informations financières pro forma appliquent les recommandations émises par l'ESMA (ESMA/2013/319 du 20 mars 2013) et la recommandation AMF n°

2013-08 relative à l'information financière consolidée pro forma modifiée le 21 juillet 2019.

En effet, l'opération implique une variation de taille supérieure à 25% des principaux agrégats de Foncière Atland (notamment en termes de total bilan) considérée comme étant l'acquéreur comptable conformément aux dispositions d'IFRS 3 - Regroupement d'entreprises.

Les états financiers consolidés pro forma 2019 présentés ci-dessous sont établis conformément aux normes IFRS (International Financial Reporting Standard) telles qu'adoptées dans l'Union européenne. L'information financière consolidée pro forma couvre les exercices clos le 31 décembre 2018 et le 31 décembre 2019.

L'information financière consolidée pro forma consolidée vise à donner au lecteur, qu'il soit investisseur ou actionnaire, l'impact qu'aurait eu l'Opération, tel que ce terme est défini dans le document d'enregistrement universel déposé le 21 novembre 2019 à l'AMF sous le n° D.19-0968, sur les états financiers historiques de Foncière Atland si cette opération avait été réalisée antérieurement à sa survenance réelle.

Activité et situation financière du Groupe – compte de résultats consolidé IFRS

(en K euros)	Pro forma 2019	Pro forma 2018	Var. 19/18	en %
Chiffre d'affaires	214 468	144 438	70 030	48 %
Charges de structure et prix de revient du stock	-187 727	-134 437	-53 290	40 %
RESULTAT OPERATIONNEL COURANT	26 741	10 001	16 740	167 %
Résultat financier hors variation des instruments de couverture	-4 798	-3 085	- 1713	55,53 %
Résultat des cessions d'actifs	2 484	237	2 247	948 %
Résultat des sociétés non consolidées – club-deals	1 889	1 765	123	7 %
Charges ou produits d'impôt	-4 980	-2 508	- 2 472	98,56 %
RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ	21 336	6 410	14 925	233 %
RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ QP GROUPE	19 573	5 273	14 243	270 %
Minoritaires	1 763	1 137		

Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires à fin 2019 s'élève à **214,5 M€** en progression de **48 %** par rapport à 2018 :

Revenus par activité

Revenus (IFRS) (en K euros)	Pro forma 2019	Pro forma 2018	Variation (en K euros)	Variation %
Asset management et gestion d'actifs	35 079	19 836	15 243	76,85 %
Investissement (revenus locatifs)	5 184	4 831	354	7,32 %
Construction – promotion ⁽¹⁾	174 205	119 771	54 434	45,45 %
TOTAL ANNUEL	214 468	144 438	70 031	48,48 %

(1) Dont 166 248 K€ de chiffre d'affaires Atland Résidentiel

EBITDA récurrent retraité ⁽¹⁾ et résultat net récurrent ⁽⁴⁾

L'EBITDA récurrent retraité permet de mesurer la génération de cash-flow opérationnel et courant de l'ensemble consolidé en tenant compte des spécificités des différents métiers du Groupe. Il s'élève à **37,6 M€** fin 2019 contre **22,9 M€** à fin 2018.

Le résultat net récurrent est défini comme le résultat avant provisions pour dépréciations des actifs et variation de valeur des instruments de couverture et avant éléments dont le caractère est exceptionnel dans leur survenance ou leur montant. Il s'élève à **22,7 M€** à fin 2019 contre **8,3 M€** à fin 2018.

(en K euros)	Pro forma 2019	Pro forma 2018	Var. 19/18	en %
Chiffre d'affaires	214 468	144 438		
EBITDA RÉCURRENT RETRAITÉ ⁽¹⁾	37 577	22 883	14 694	64 %
Charges financières hors variation des instruments de couverture	-7 117	-6 704		
Résultat des cessions d'actifs	3 814	237		
Charges ou produits d'impôt	-5 715	-2 970		
RÉSULTAT NET RÉCURRENT AVANT AMORTISSEMENT ⁽²⁾	28 558	13 446	15 113	112 %
Amortissement des actifs	-5 852	-5 177		
RÉSULTAT NET RÉCURRENT ⁽⁴⁾	22 706	8 268	14 438	174 %
Provisions pour dépréciation des actifs et des immeubles	-304	0		
Autres éléments non récurrents ⁽⁴⁾	-1 067	-1 858		
RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ	21 336	6 410	14 925	232 %
Minoritaires	1 763	1 137		
Résultat net consolidé QP Groupe	19 573	5 273	14 243	204 %

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

- avant amortissement et dépréciation des immobilisations, charges sur paiements en actions, déstockage des frais financiers affectés aux opérations et cotisation sur la valeur ajoutée qui est analysée comme un impôt sur le résultat ;
- majoré des dividendes reçus ;
- des entreprises comptabilisées par mise en équivalence et ayant une nature opérationnelle dans le prolongement de l'activité du Groupe (dividendes retraités du coût de l'endettement financier net, des amortissements et dépréciations des immobilisations ainsi que de l'impôt),
- des entreprises structurées en club deal ou en co-investissement pour lesquelles des honoraires sont perçus ;
- retraité des éléments non récurrents et non courants.

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

(3) Nombre d'actions en circulation retraité des titres d'autocontrôle.

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

Les charges diverses relatives à des litiges et contentieux ont été reclassées en éléments non récurrents car exceptionnelles dans leur survenance ou leur montant.

Informations sectorielles et données chiffrées

Un secteur est une composante distincte du groupe qui est engagée dans la fourniture de produits ou de services dans un environnement économique particulier et qui est exposée à des risques et une rentabilité différents de ceux des autres secteurs.

L'information sectorielle est présentée selon les trois activités du groupe et déterminée en fonction de son organisation et de la structure de son reporting interne.

- Le pôle « investissement » est dédié à l'activité de conservation en patrimoine d'actifs immobiliers acquis ou construits en vue d'être conservés dont l'objectif est de générer des revenus locatifs ainsi que des plus ou moins-values de cession lors de la vente des immeubles ;

- Le pôle « promotion/construction » est rattaché aux activités de promotion logements au travers d'Atland Résidentiel, de la Vente en Etat 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 et ses filiales ;

- Le pôle « asset management » est dédié à l'activité gestion d'actifs pour compte de tiers, de la gestion réglementée (SCPI ou OPPCI) ainsi que de l'activité de crowdfunding immobilier. Ce troisième pôle regroupe principalement Atland Voisin, Foncière Atland REIM et Fundimmo.

Information sectorielle – réel 2019

	INVESTISSEMENT	ASSETMANAGEMENT	PROMOTION / CONSTRUCTION	TOTAL au 31/12/2019
Chiffre d'affaires	5 184	34 410	63 452	103 046
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	829	19 626	6 564	27 019
Résultat des cessions	2 484	0	0	2 484
Résultat financier	-1 648	988	-1 220	-1 880
RÉSULTAT COURANT	1 665	20 614	5 344	27 623
Quote-part de résultats	1 457	-137	447	1 767
RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ	2 990	14 399	6 226	23 615
<i>Dont QP Foncière Atland</i>	<i>2 990</i>	<i>14 412</i>	<i>5 291</i>	<i>22 693</i>

Information sectorielle – pro forma 2019

	INVESTISSEMENT	ASSET MANAGEMENT	PROMOTION / CONSTRUCTION	TOTAL au 31/12/2019
Chiffre d'affaires	5 184	35 079	174 205	214 468
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	829	19 537	6 374	26 740
Résultat des cessions	2 484	0	0	2 484
Résultat financier	-1 680	669	-3 786	-4 797
RÉSULTAT COURANT	1 633	20 206	2 588	24 427
Quote-part de résultats	1 457	-137	569	1 889
RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ	2 968	14 047	4 321	21 336
<i>Dont QP Foncière Atland</i>	<i>2 968</i>	<i>14 192</i>	<i>2 413</i>	<i>19 573</i>

5.3 TRÉSORERIE ET FINANCEMENT

5.3.1 Sources de financement et évolution 2019

Foncière Atland a développé des partenariats avec les grandes banques françaises mais également avec des caisses locales en région dans le cadre du financement de ses portefeuilles multisites.

Nouveaux financements souscrits en 2019

- › En février 2019, Foncière Atland a mis en place un prêt à long terme d'un montant total de 38,5 M€ auprès de BNP Paribas dans le cadre du développement du projet clé-en-main situé à Pierrefitte-Stains, déjà précommercialisé à hauteur de 70% à Engie et Total. Ce prêt est décomposé en plusieurs tranches, qui font l'objet de tirages successifs au fur et à mesure de l'avancement des travaux.
- › Le Groupe a également refinancé 4 actifs du portefeuille FPLI pour un montant net de 1,8 M€ et de l'actif Luan Gramont pour un montant de 2,25 M€.
- › En juillet 2019, Foncière Atland, via sa filiale Atland Group, a mis en place un financement de 3,5 M€ auprès d'ARKEA afin de

financer l'acquisition de 60% des titres de la société Fundimmo. Ce prêt a été remboursé en novembre 2019.

- › En novembre 2019, Foncière Atland, via sa filiale Atland Group, a mis en place un financement de 75 M€ sur 6 ans pour l'acquisition des titres d'Atland Résidentiel et pour refinancer la dette corporate actuelle d'Atland Résidentiel. La Caisse d'Epargne Ile-de-France et la Banque Internationale à Luxembourg, qui avaient sécurisé la totalité du financement via une prise ferme, sont intervenues en tant qu'arrangeurs et coordinateurs. Le financement a été syndiqué auprès d'Arkéa Banque Entreprises et Institutionnels, BNP Paribas, Crédit Industriel et Commercial, Crédit Lyonnais, Eiffel Investment Group et La Banque Postale. Ce financement bancaire se décompose en deux tranches, une tranche amortissable de 45 M€ sur 6 ans, et une tranche in fine de 30 M€.

Remboursement de financements en 2019

Hormis le service courant de la dette (amortissement annuel de 3,1 M€ en 2018), le Groupe a procédé, au cours de l'exercice, au

remboursement anticipé de la dette bancaire relative à ses actifs sis à Glisy (80) et Cébazat (63) suite aux cessions intervenues respectivement en septembre 2019 et en mai 2019.

5.3.2 Échéancier de la dette et couvertures de taux

Échéancier de la dette à long terme

Au 31 décembre 2019, le groupe Foncière Atland présente une dette long terme consolidée de 127 270 K€ hors intérêts courus non échus, dépôts de garantie locataires hors emprunt obligataire, hors dettes liées à IFRS 16, hors crédits promoteurs et hors autres dettes et de 137 145 K€ en y incluant l'emprunt obligataire souscrit en 2016 :

Échéancier (En Keuros)	De 1 à 3 mois	De 3 à 12 mois	De 1 à 2 ans	De 3 à 5 ans	Plus de 5 ans	Total
Emprunt obligataire non convertible	0	0	9 875	0	0	9 875
Emprunts auprès des établissements de crédit	1 012	11 735	11 777	50 870	51 875	127 270
Emprunts - Crédit-bail	38	116	158	502	1 429	2 243
Obligations locatives	153	879	1 011	2 771	438	5 251
TOTAL	1 203	12 730	22 821	54 143	53 742	144 639

La durée moyenne de la dette résiduelle (y compris obligations) est de 5,7 années à fin décembre 2019 contre 5,3 années au 31 décembre 2018.

Le Groupe n'a pas d'échéance de dette significative avant l'année 2021, année de l'échéance du prêt obligataire de 10 M€.

5.3.3 Coût moyen de la dette et risque de taux

Les emprunts contractés sont couverts contre le risque de taux car ils sont soit :

➤ à taux fixe ;

➤ avec des options de conversion à taux fixe ;

➤ swapés (échange d'un taux variable contre un taux fixe), floorés ou capés (taux maximum plafonné).

Au 31 décembre 2019, le Groupe utilise des instruments financiers de couverture de taux pour se prémunir des fluctuations des taux d'intérêts. Ces contrats ont fait l'objet d'une évaluation externe et leur juste valeur a ainsi donné lieu à la comptabilisation d'un passif net de 9 K€ à fin 2019. Pour mémoire, la valorisation au 31 décembre 2018 faisait ressortir un passif net de 177 K€.

Montant (en Keuros)	31 décembre 2019			31 décembre 2018		
	Taux fixe	Taux variable	Total	Taux fixe	Taux variable	Total
Emprunts et dettes financières	11	129 502	129 513	187	45 160	45 347
Obligations locatives (IFRS 16)	5 251	0	5 251	0	0	0
Obligations non convertibles	9 875	0	9 875	9 773	0	9 773
PASSIF FINANCIER NET APRÈS GESTION	15 137	129 502	144 639	9 960	45 160	55 120
En proportion hors emp. Obligataire	0,01 %	99,99 %	100 %	0,41 %	99,59 %	100 %
En proportion y/c emp. Obligataire	10,47 %	89,53 %	100 %	18,07 %	81,93 %	100 %
Passif financier net avant gestion	15 137	129 502	144 639	9 960	45 160	55 120
Couverture						
Juste valeur positive		228	228		32	32
Juste valeur négative		237	237		209	209
Total couverture		9	9		177	177
PASSIF FINANCIER NET APRÈS GESTION	15 137	128 511	144 648	9 960	45 337	55 297

Échéancier (en Keuros)	31 décembre 2019			31 décembre 2018		
	Taux fixe	Taux variable	Total	Taux fixe	Taux variable	Total
Capital restant dû couvert (y/c emprunt obligataire et obligations locatives)	15 125	87 365	102 490	9 960	32 431	42 391
Capital restant dû couvert (y/compris emprunt obligataire mais hors obligations locatives)	9 886	87 635	97 251	9 960	32 431	32 618
Capital restant dû couvert (hors emprunt obligataire et obligations locatives)	11	87 365	87 376	187		
% des dettes couvertes totales	100,00 %	67,46 %	70,86 %	100,00 %	71,82 %	76,91 %
% des dettes couvertes (y/compris emprunt obligataire mais hors obligations locatives)	100,00 %	67,46 %	69,77 %	100,00 %	71,82 %	76,91 %
% des dettes couvertes (hors emprunt obligataire et obligations locatives)	100,00 %	67,46 %	67,47 %	100,00 %	71,82 %	71,93 %

À fin décembre 2019, près de l'intégralité de la dette bancaire résiduelle a été souscrite à taux variables, lesquels sont couverts à hauteur de 67,5 % du principal des dettes (hors emprunt obligataire). La position de taux est ainsi couverte à près de 68 % hors emprunt obligataire (70 % y compris emprunt obligataire) contre 72 % au 31 décembre 2017 (77 % y/c l'emprunt obligataire).

Le taux d'intérêt moyen du Groupe (hors emprunt obligataire et obligations locatives liées à IFRS 16) s'élève à 2,53 % au 31 décembre 2019 contre 1,93 % au 31 décembre 2018.

5.3.4 Garanties données

L'ensemble des garanties données par Foncière Atland et ses filiales en contrepartie des financements octroyés figure au point 8.1.1 de l'Annexe aux comptes consolidés annuels.

5.4 COMPTES ANNUELS

Principes et méthodes comptables

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2019 de Foncière Atland ont été établis conformément aux règles de présentation et aux méthodes d'évaluation prévues par la réglementation en vigueur.

L'exercice 2019 a une durée de 12 mois, couvrant la période du 1^{er} janvier 2019 au 31 décembre 2019. Les règles de présentation et les méthodes d'évaluation retenues sont identiques à celles de l'exercice précédent.

Faits significatifs 2019 chez Foncière Atland

Les faits significatifs de l'exercice 2019 sont décrits au paragraphe 1.2.

Comptes sociaux au 31 décembre 2019

Actif (en Keuros)	Déc. 2019	Déc. 2018	Écart
Actif immobilisé	84 105	55 094	29 011
Stocks	29	0	29
Créances	33 186	16 611	16 575
Disponibilités	1 116	403	713
Charges constatées d'avance	9	1	9
TOTAL	118 445	72 109	46 336

Passif (en Keuros)	Déc. 2019	Déc. 2018	Écart
Capitaux propres	96 045	43 703	52 342
Provision pour risques et charges	100	0	100
Dettes financières	19 183	26 916	- 7 733
Dettes diverses	3 116	1 489	1 627
Produits constatés d'avance	0	0	0
TOTAL	118 445	72 109	46 336

(en K euros)	Déc. 2019	Déc. 2018	%
Chiffre d'affaires	1 016	1 095	
Autres produits	416	33	
TOTAL PRODUITS	1 431	1 129	27 %
Charges opérationnelles	- 1 757	- 1 351	
Impôts et taxes	- 44	- 19	
Dotations aux amortissements et dépréciations	- 561	- 570	
Autres charges	- 110	- 79	
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	- 1 041	- 890	17 %
Résultat financier	7 644	5 220	
Résultat exceptionnel	3 563	- 168	
RÉSULTAT NET SOCIAL	10 036	4 162	141 %

Le chiffre d'affaires se compose des revenus locatifs des immeubles détenus directement par la Foncière et s'établit à **1 016 K€** au 31 décembre 2019 contre **1 095 K€** au 31 décembre 2018.

Le résultat d'exploitation est déficitaire à hauteur de **1 041 K€** au 31 décembre 2019 (contre une perte de **890 K€** au 31 décembre 2018).

Le résultat financier est bénéficiaire à hauteur de **7 644 K€** contre **5 220 K€** au 31 décembre 2018. Ce résultat comprend les remontées de résultats des filiales transparentes ou ayant opté pour le régime des SIIC, les dividendes issus du pôle *asset*

management et du secteur taxable ainsi que des intérêts sur les emprunts finançant les actifs détenus par Foncière Atland et issus de l'émission obligataire de 2016 (10 M€).

Le résultat exceptionnel est bénéficiaire à hauteur de **3 563 K€** suite aux cessions de deux actifs (Amiens-Glisy et Cébazat).

Le résultat net de la Société présente un bénéfice net de **10 036 K€** contre un bénéfice net de **4 162 K€** au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

Le total du bilan s'établit à **118 445 K€** contre **72 109 K€** au 31 décembre 2018.

Échéancier des comptes fournisseurs et délais de règlement clients et fournisseurs

Conformément aux articles L.441-6-1 et D.441-4 du Code de commerce, vous sont présentées dans le tableau ci-dessous les factures reçues et émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu :

Factures reçues non réglées à la date de clôture dont le terme est échu							Factures émises non réglées à la date de clôture dont le terme est échu						
0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)		0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	
(A) TRANCHES DE RETARD DE PAIEMENT													
Nombre de factures concernées	-				30	30	-					7	7
Montant total des factures concernées	265,7 K€	17,3 K€	46,5 K€	0,0 K€	22,5 K€	352,1 K€	12,0 K€	0,0 K€	0,0 K€	0,0 K€		285,9 K€	297,8 K€
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice	13,1%	0,9%	2,3%	0,0%	1,1%	17,3%							-
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice						-	1,0%	0,0%	0,0%	0,0%	23,5%		24,4%
(B) FACTURES EXCLUES DU (A) RELATIVES À DES DETTES CRÉANCES LITIGIEUSES OU NON COMPTABILISÉES													
Nombre de factures exclues						-							-
Montant total des factures exclues						-							-
(C) DÉLAIS DE PAIEMENT DE RÉFÉRENCE UTILISÉS													
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Les retards de paiement susvisés sont calculés par rapport aux délais de paiement contractuellement convenus avec chaque fournisseur.					Les retards de paiement susvisés sont calculés par rapport aux délais de paiement contractuellement convenus avec chaque client							

Tableau des 5 derniers exercices (en euros)

Nature des indications	31 décembre 2015	31 décembre 2016	31 décembre 2017	31 décembre 2018	31 décembre 2019
I - SITUATION FINANCIÈRE EN FIN D'EXERCICE :					
a) Capital social	31 191 655	31 191 655	31 357 975	31 357 975	49 056 040
b) Nombre d'actions émises	567 121	568 761	570 145	570 145	891 928
c) Nombre d'actions futures à émettre :	47 755	53 070	51 686	53 481	8 857
c.1) Nombre d'obligations remboursables en actions	0	0	0	0	0
c.2) Nombre d'actions gratuites attribuées	1 640	6 955	6 955	8 750	8 750
c.3) Nombre d'actions/Exercice des BSA B	46 115	46 115	44 731	44 731	107
II - RÉSULTAT GLOBAL DES OPÉRATIONS EFFECTIVES :					
a) Chiffre d'affaires hors taxes	3 121 980	2 661 054	1 151 291	1 095 471	1 015 541
b) Bénéfice avant impôts, amortissements et provisions	1 802 012	6 893 195	4 099 866	4 452 784	10 618 411
c) Impôt sur les bénéfices	0	0	0	0	129 862
d) Bénéfice après impôts, amortissements et provisions	1 187 220	5 090 596	4 850 306	4 162 396	10 036 123
e) Montant des bénéfices distribués	-	1 177 335	2 957 557	2 993 261	3 437 974
III - RÉSULTAT DES OPÉRATIONS RÉDUIT À UNE SEULE ACTION :					
a) Bénéfice après impôts, mais avant amortissements et provisions	3,18	12,12	7,19	7,81	11,75
b) Bénéfice après impôts, amortissements et provisions	2,09	8,95	8,51	7,30	11,52
c) Dividende versé à chaque action					
IV - PERSONNEL :					
a) Nombre de salariés	0 *	0 *	0 *	0 *	0 *
b) Montant de la masse salariale	0	0	0	0	384 117
c) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (Sécurité Sociale, œuvres sociales...)	0	0	0	0	0

* Les salariés sont portés par la filiale de gestion Fareim depuis le 1^{er} décembre 2007, et Voisin depuis son intégration en 2015.

Honoraires des commissaires aux comptes

Les montants des honoraires des Commissaires aux comptes pour le contrôle des comptes 2018 et 2019 sont les suivants :

Exercices couverts : 2019 et 2018 ^(a) (En Keuros)	Cabinet AGM				KPMG			
	Montant HT		%		Montant HT		%	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
AUDIT								
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés ^(b)	92	24	25	23	108	52	30	50
Émetteur : Foncière Atland SA	43	20	12	19	74	52	20	50
Filiales intégrées globalement	49	4	13	4	34	0	10	0
Services autres que la certification des comptes (SACC)	35	4	10	4	64	5	17	5
Émetteur : Foncière Atland SA	35	3	10	3	60	0	16	0
Filiales intégrées globalement	0	1	0	1	4	5	1	5
Sous-total	127	28	35	27	172	57	47	55
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	127	28	35	27	172	57	47	55

(a) Concernant la période à considérer, il s'agit des prestations effectuées au titre d'un exercice comptable prises en charge au compte de résultat.

(b) Y compris les prestations des experts indépendants ou membres du réseau du commissaire aux comptes, auxquels celui-ci a recours dans le cadre de la certification des comptes (notamment mission sur le reporting social et environnemental obligatoire à compter de l'exercice ouvert au 1^{er} janvier 2013).

Exercices couverts : 2019 et 2018 ^(a) (En Keuros)	Cabinet Denjean et Associés				Autres cabinets			
	Montant HT		%		Montant HT		%	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
AUDIT								
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés ^(b)	42	15	11	14	25	0	7	0
Émetteur : Foncière Atland SA	0	1	0	1	0	0	0	0
Filiales intégrées globalement	42	14	11	13	25	0	7	0
Services autres que la certification des comptes (SACC)	0	4	0	4	0	0	0	0
Émetteur : Foncière Atland SA	0	0	0	0	0	0	0	0
Filiales intégrées globalement	0	4	0	4	0	0	0	0
SOUS-TOTAL	42	19	11	18	25	0	7	0
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	42	19	11	18	25	0	7	0

(a) Concernant la période à considérer, il s'agit des prestations effectuées au titre d'un exercice comptable prises en charge au compte de résultat.

(b) Y compris les prestations des experts indépendants ou membres du réseau du commissaire aux comptes, auxquels celui-ci a recours dans le cadre de la certification des comptes (notamment mission sur le reporting social et environnemental obligatoire à compter de l'exercice ouvert au 1^{er} janvier 2013).



ORGANISATION DE LA SOCIÉTÉ ET INFORMATIONS SUR LE CAPITAL

6

6.1 INFORMATIONS GÉNÉRALES SUR LA SOCIÉTÉ 118

- 6.1.1 Renseignements à caractère général 118
- 6.1.2 Organisation du groupe 120

6.2 DISTRIBUTION ET RÉOLUTIONS 121

- 6.2.1 Affectation du résultat de Foncière Atland (comptes sociaux) 121
- 6.2.2 Projet de résolutions soumises à l'Assemblée Générale Mixte des actionnaires 121

6.3 ACTIONNARIAT : RÉPARTITION DU CAPITAL ET DES DROITS DE VOTE 127

- 6.3.1 Répartition du capital et des droits de vote 127
- 6.3.2 Évolution du capital 128
- 6.3.3 Actionnaires de référence 129
- 6.3.4 Concerts déclarés 129
- 6.3.5 Montant du capital autorisé non émis et tableau récapitulatif 130
- 6.3.6 Options de souscription d'actions consenties aux mandataires sociaux et aux salariés 130
- 6.3.7 Attributions gratuites d'actions consenties aux mandataires sociaux et aux salariés 130
- 6.3.8 Titres donnant accès au capital 131
- 6.3.9 Opérations de la Société sur ses propres actions et programme de rachat 132
- 6.3.10 Opérations réalisées par les dirigeants ou les personnes auxquelles ils sont étroitement liés sur les titres de la Société/Franchissements de seuils 134
- 6.3.11 Éléments susceptibles d'avoir une influence en cas d'offre publique initiée sur la Société 134

6.4 INFORMATION SUR LE COURS DE BOURSE ET POLITIQUE DE DISTRIBUTION DES DIVIDENDES 135

- 6.4.1 Informations concernant l'action Foncière Atland 135
- 6.4.2 Dividende au titre de l'exercice 2019 135

6.1 INFORMATIONS GÉNÉRALES SUR LA SOCIÉTÉ

6.1.1 Renseignements à caractère général

6.1.1.1 Informations générales concernant la Société

Numéro d'identification SIREN : 598 500 775 RCS PARIS

Numéro d'identification SIRET : 598 500 775 000 96

LEI (identifiant d'entité juridique) : 549300HGBVWX4FC44K67

Code APE : 6820B

Les documents juridiques relatifs à la Société, en particulier ses statuts, ses comptes, les rapports présentés à ses assemblées par le Conseil d'administration ou les Commissaires aux comptes, peuvent être consultés au siège social de la Société.

6.1.1.2 Dénomination (article 3 des statuts) et siège social (article 4 des statuts)

La dénomination sociale de la Société est Foncière Atland.

Le siège social de la Société est situé au 40, avenue George-V à Paris (8^e).

Foncière Atland REIM et Atland Atland Voisin, filiales de Foncière Atland, sont sous-locataires de bureaux sis 40, avenue George-V (Paris, 75008) dans lesquels Foncière Atland a domicilié son siège social.

Le bail commercial (3/6/9) a été conclu entre la SCI FORTY GEORGE V et Atland SAS, le 15 juin 2018 avec prise d'effet au 1^{er} octobre 2018.

6.1.1.3 Forme juridique et législations particulières applicables

Société anonyme de droit français à Conseil d'administration, régie par les dispositions du Code de commerce.

Foncière Atland a opté en date du 1^{er} avril 2007 pour le régime des sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC).

Les plus-values latentes sur les immeubles ont fait l'objet d'une imposition immédiate.

Les avantages et conditions de l'option sont notamment les suivants :

- exonération d'impôt sur les bénéfices provenant de la location d'immeubles ;
- exonération des plus-values en cas de cession ;
- exonération des dividendes reçus de filiales soumises au régime SIIC.

En contrepartie, les obligations de distribution sont les suivantes :

- 95 % des bénéfices exonérés ;
- 70 % des plus-values de cession ;
- 100 % des dividendes reçus des filiales ayant opté pour le régime SIIC.

L'adoption du régime SIIC a eu pour effet de mettre fin à l'intégration fiscale mise en place antérieurement.

6.1.1.4 Constitution et durée de la Société

L'acte de constitution de la Société a été déposé le 23 mars 1920 en l'étude de Maître Kastler, notaire à Paris. La durée de la Société initialement fixée à 50 années à compter de sa constitution a été prorogée par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 9 septembre 1941 pour une durée qui expirera le 31 décembre 2040, sauf dissolution anticipée ou prorogation.

6.1.1.5 Objet social (article 2 des statuts)

L'Assemblée Générale du 3 juin 2008, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, a décidé de modifier l'article 2 des statuts.

La Société a dorénavant pour objet en France et à l'étranger :

- l'acquisition, la gestion, la location, la prise à bail, la vente et l'échange de tous terrains, immeubles, biens et droits immobiliers, l'aménagement de tous terrains, la construction de tous immeubles, l'équipement de tous ensembles immobiliers. Le tout, soit directement, soit par prise de participations ou d'intérêts, soit en constituant toute société civile ou commerciale ou groupement d'intérêt économique, par le recours à tout moyen de financement et notamment par voie d'emprunt et la constitution de toute sûreté réelle ou personnelle ;
- toute prise de participation, sous toutes formes quelconques, dans toutes personnes morales, françaises ou étrangères ;
- et, de la façon la plus générale, toutes opérations commerciales, industrielles, financières et économiques, de nature mobilière et immobilière, pouvant être nécessaires ou utiles aux opérations de la Société tant en France et dans ses départements et territoires d'Outre-Mer que partout à l'étranger.

6.1.1.6 Exercice social (article 20 des statuts)

L'exercice social commence le 1^{er} janvier et finit le 31 décembre. Il a une durée de douze mois.

6.1.1.7 Répartition statutaire des bénéfices (article 21 des statuts)

Aux termes de l'article 21 des statuts, la répartition des bénéfices est la suivante :

« S'il résulte des comptes de l'exercice, tels qu'ils sont approuvés par l'Assemblée Générale dans les six mois de clôture, l'existence d'un bénéfice distribuable tel qu'il est défini par la loi, l'Assemblée Générale décide de l'inscrire à un ou plusieurs postes de réserves dont elle règle l'affectation ou l'emploi, de le reporter à nouveau ou de le distribuer.

Après avoir constaté l'existence de réserves qu'elle a à la disposition, l'Assemblée Générale peut décider la distribution de sommes prélevées sur ces réserves sur lesquelles les prélèvements ont été effectués.

Toutefois les bénéfices sont prélevés par priorité sur le bénéfice distribuable de l'exercice.

L'Assemblée Générale peut décider que le paiement du dividende ou d'un acompte se fasse en actions, conformément à la loi. »

6.1.1.8 Assemblées Générales (articles 18 et 19 des statuts)

Les assemblées d'actionnaires sont convoquées et délibèrent dans les conditions prévues par le Code de commerce.

Elles sont réunies au siège social ou en tout autre lieu précisé dans l'avis de convocation.

Le droit de participer aux assemblées est subordonné à l'enregistrement comptable des titres au nom de l'actionnaire ou de l'intermédiaire inscrit pour son compte au troisième jour ouvré précédant l'assemblée à zéro heure, heure de Paris, soit dans les comptes de titres nominatifs tenus par la Société, soit dans les comptes de titres au porteur tenus par l'intermédiaire habilité.

L'enregistrement des titres dans les comptes de titres au porteur tenus par l'intermédiaire habilité est constaté par une attestation de participation délivrée par l'intermédiaire habilité en annexe au formulaire de vote à distance ou de procuration, ou à la demande de carte d'admission.

Tout actionnaire peut voter par correspondance dans les conditions prévues par la loi et les règlements.

L'Assemblée Générale est présidée par le Président du Conseil d'administration ou, à son défaut, par un membre du Conseil d'administration délégué à cet effet.

Les deux actionnaires présents et acceptant, représentant le plus grand nombre d'actions tant comme propriétaires que comme mandataires, sont appelés à remplir les fonctions de scrutateurs.

Le bureau désigne un secrétaire qui peut être pris en dehors des membres de l'assemblée.

À chaque assemblée, il est tenu une feuille de présence contenant les nom, prénom usuel et domicile des actionnaires présents ou représentés et de chaque mandataire et le nombre d'actions dont chacun d'eux est porteur ou qu'il représente. Cette feuille de présence, émargée par les actionnaires présents, en cette qualité ou en qualité de mandataires, et certifiée exacte par les membres du bureau, est déposée au siège social et doit être communiquée à tout requérant.

Dans toutes les assemblées, le quorum est calculé sur l'ensemble des actions composant le capital social, déduction faite de celles qui sont privées du droit de vote en vertu des dispositions législatives ou réglementaires.

6.1.1.9 Obligation de déclaration/ Franchissement de seuils statutaires

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 22 février 2006 a introduit dans les statuts (à l'article 8) une clause de déclaration de franchissement de seuils statutaires à partir du seuil de 2,5 % du capital ou des droits de vote de la Société et de tout multiple de ce seuil.

Aussi aux termes de l'article 8 des statuts : « Toute personne physique ou morale, agissant seule ou de concert, venant à détenir directement ou indirectement, par l'intermédiaire d'une ou plusieurs personnes morales qu'elle contrôle au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce, un nombre d'actions représentant une proportion du capital social ou des droits de vote, égale ou supérieure à 2,5 %, ou tout multiple de ce pourcentage, y compris au-delà des seuils de déclarations prévus par les dispositions légales et réglementaires, doit informer la Société du nombre total d'actions et des droits de vote qu'elle possède, ainsi que des titres donnant accès à terme au capital et des droits de vote qui y sont potentiellement attachés, par lettre recommandée avec accusé de réception dans le délai de cinq jours de bourse à compter le franchissement de seuil.

L'obligation d'informer la Société s'applique également lorsque la participation de l'actionnaire en capital ou en droits de vote devient inférieure à chacun des seuils mentionnés à l'alinéa précédent du présent article.

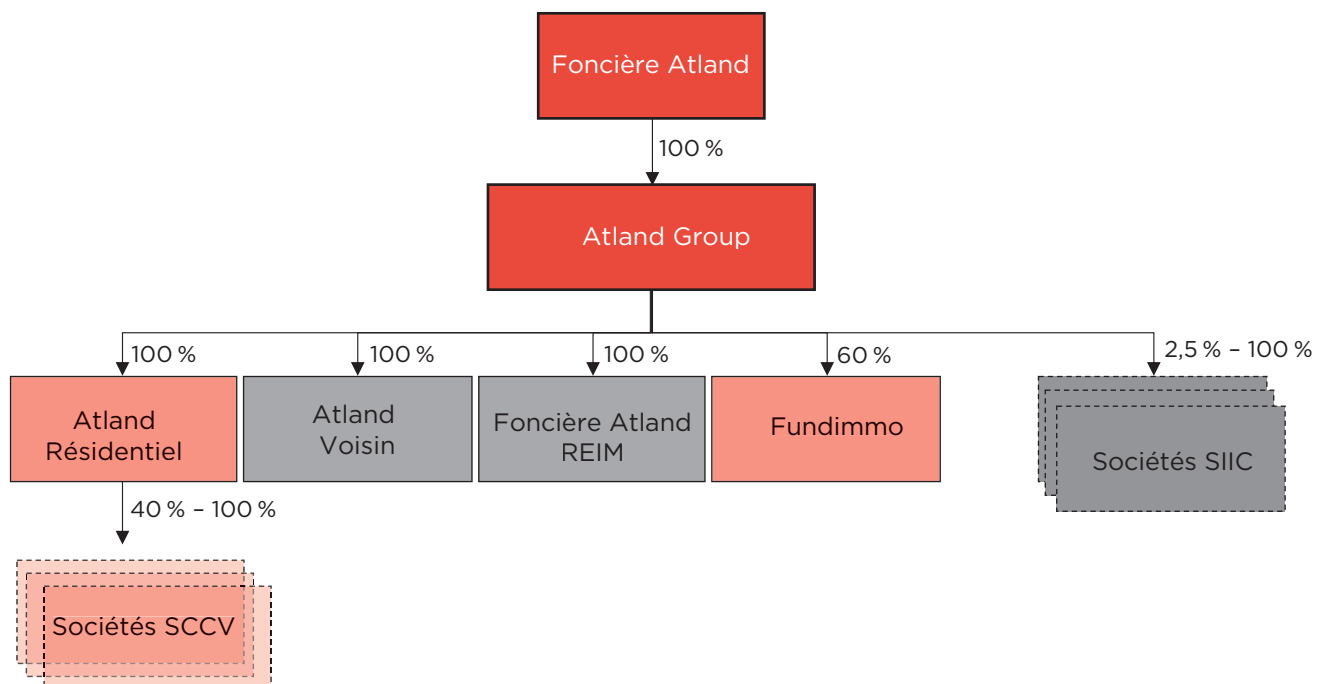
Les sanctions prévues par la loi en cas d'inobservation de l'obligation de déclaration de franchissement des seuils légaux s'appliquent également en cas de non-déclaration du franchissement des seuils prévus par les présents statuts, à la demande, consignée dans le procès-verbal de l'Assemblée Générale, d'un ou de plusieurs actionnaires détenant au moins 5 % du capital ou des droits de vote de la Société. »

6.1.2 Organisation du groupe

Évolution de l'organisation du Groupe au cours de l'exercice

Se référer au périmètre de consolidation détaillé dans le note 3 de l'annexe aux comptes consolidés.

L'organigramme simplifié du Groupe au 31 décembre 2019 est présenté ci-dessous :



6.2 DISTRIBUTION ET RÉOLUTIONS

6.2.1 Affectation du résultat de Foncière Atland (comptes sociaux)

L'exercice écoulé fait apparaître pour Foncière Atland, un bénéfice net de 10 036 123,14 € qu'il est proposé d'affecter de la manière suivante :

	en euros	en euros/action
Bénéfice de l'exercice	10 036 123,14 €	
Dotation à la réserve légale	501 806,16 €	
MONTANT DISTRIBUTABLE	9 534 316,98 €	10,69 €
Distribution de dividendes aux actionnaires (régime SIIC)	2 361 082,55 €	2,65 €
Distribution de dividendes aux actionnaires (régime taxable)	3 882 497,45 €	4,35 €
Affectation en Autres Réserves	3 290 736,98 €	

Les dividendes correspondant aux actions détenues par la Société à la date de mise en paiement seront affectés au compte Report à Nouveau.

Le dividende sera mis en règlement le 7 juillet 2020.

Conformément aux dispositions de l'article 243 du Code général des impôts, nous vous rappelons la distribution des dividendes pour les trois dernières années :

- Année 2019 / exercice 2018 : 3 437 974,35 € soit 6,03 €/action pour 570 145 actions ;
- Année 2018 / exercice 2017 : 2 993 261,25 €, soit 5,25 €/action pour 570 145 actions ;
- Année 2017 / exercice 2016 : 2 957 557,20 €, soit 5,20 €/action pour 568 761 actions ;

Suite à cette affectation du résultat 2019, le poste « Autres Réserves » sera porté à 5 421 568,12 € et la réserve légale à 1 364 832,09 €.

Nous vous informons enfin de ce qu'aucune charge ou dépense visée à l'article 39-4 du Code général des impôts n'a été engagée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

6.2.2 Projet de résolutions soumises à l'Assemblée Générale Mixte des actionnaires

L'Assemblée Générale Mixte des actionnaires de la Société a pour objet, dans sa première partie, ordinaire, l'approbation des résolutions dont l'objet est précisé ci-après.

Nous vous demandons de bien vouloir approuver les comptes sociaux que nous soumettons à votre examen, qui se soldent par un bénéfice net de 10.036.123,14 €.

Nous vous proposons de doter la réserve légale à hauteur de 5 % de ce résultat de l'exercice, soit 501.806,16 €. Le poste « Réserve légale » sera ainsi porté à 1.364.832,09 €.

Nous vous proposons de distribuer la somme de 6.243.580 € et de porter le solde, soit 3 290 736,98 € au poste « Autres réserves. ». Le poste « Autres réserves » sera ainsi porté à 5.421.568,12 €.

Le dividende serait de 7 € par action pour 891.940 [Exercice de 24 BSA depuis le 31/12/2019] actions dont 2,65 € par action en régime SIIC et 4,35 € issu du régime taxable.

Nous soumettons ensuite à votre approbation les comptes consolidés qui font apparaître un bénéfice net de 23.614.986 euros, dont une quote-part groupe de 22.693.351 euros.

Les Commissaires aux comptes vous présenteront leur rapport sur les conventions réglementées que nous vous demanderons d'approuver.

Nous vous soumettrons ensuite trois résolutions relatives à l'approbation de la politique de rémunération établie par le Conseil d'administration et détaillée au chapitre 3 paragraphe 3.3. ci-dessus.

Les rémunérations que nous soumettons à votre approbation concernent à la fois les rémunérations des administrateurs, anciennement appelées jetons de présence et les rémunérations de Monsieur Georges Rocchietta, Président-Directeur Général.

Nous vous demandons en premier lieu d'approuver la politique de rémunération des mandataires sociaux, puis d'approuver les informations mentionnées à l'article L. 225-37-3 I du Code de commerce tels qu'ils figurent dans le rapport du conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise au sein du Document d'enregistrement universel 2019 et enfin d'approuver les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019 ou attribués au titre de ce même exercice à Monsieur Georges Rocchietta au titre de son mandat de Président-directeur général et détaillé au chapitre 3, paragraphe 3.3.

Nous vous demandons de bien vouloir renouveler les mandats d'administrateur de M. Patrick LAFORET ainsi que de la société Finexia représentée par Mme Patricia Bourbonne, pour une durée de trois années, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale devant se tenir en 2023 aux fins de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

Nous vous demandons également votre autorisation afin que le Conseil d'administration puisse procéder à l'achat par la Société de ses propres actions, dans la limite de 10 % du capital social et pour un montant total consacré à ces acquisitions qui ne pourra pas dépasser 22.298.000 € avec un prix maximum d'achat par actions qui ne pourra excéder 250 €.

Cette autorisation annulerait et remplacerait l'autorisation antérieurement consentie par l'Assemblée Générale du 16 mai 2019. Cette autorisation serait donnée, pour une durée de dix-huit mois, pour permettre si besoin est :

- L'animation du marché ou la liquidité de l'action par un prestataire de services d'investissement au travers d'un contrat de liquidité satisfaisant aux critères d'acceptabilité définis par l'AMF dans sa décision n° 2018-01 du 2 juillet 2018, instaurant les contrats de liquidité sur actions en tant que pratique de marché admise et conforme à la charte de déontologie de l'AMAFI reconnue par l'AMF ;

- L'attribution d'actions à des salariés et/ou des mandataires sociaux (dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi) notamment dans le cadre d'un régime d'options d'achat d'actions, de celui d'attributions gratuites d'actions ou de celui d'un plan d'épargne d'entreprise ;
- L'attribution d'actions aux titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société lors de l'exercice des droits attachés à ces titres, et ce conformément à la réglementation en vigueur ;
- L'annulation éventuelle des actions acquises, conformément à la douzième résolution à caractère extraordinaire de l'assemblée du 19 mai 2020 ;
- Plus généralement, la réalisation de toute opération admise ou qui viendrait à être autorisée par la réglementation en vigueur, notamment si elle s'inscrit dans le cadre d'une pratique de marché qui viendrait à être admise par l'Autorité des marchés financiers.

Nous vous demanderons également de bien vouloir vous prononcer à titre extraordinaire sur plusieurs résolutions, relatives à des délégations de compétence à consentir à votre Conseil d'administration en complément ou en remplacement de celles adoptées par les précédentes Assemblées Générales et à l'effet de procéder à différentes opérations sur le capital social.

De telles autorisations confèrent au Conseil d'administration la souplesse nécessaire pour procéder aux opérations de financement les mieux adaptées aux besoins de la Société dans le contexte du marché et ainsi de renforcer les capitaux propres de la Société dans des délais compatibles avec les nécessités du marché.

Autorisation à consentir au Conseil d'administration, pour une durée de vingt-six mois, à l'effet de procéder à l'annulation d'actions détenues par la Société par suite de rachat de ses propres titres.

Nous vous demandons de déléguer au Conseil d'administration la possibilité d'annuler, sur ses seules décisions, en une ou plusieurs fois, tout ou partie des actions de la Société que cette dernière détient ou détiendrait dans le cadre de l'article L.225-209 du Code de commerce et à réduire le capital social du montant nominal global des actions ainsi annulées, dans la limite, par périodes de 24 mois, de 10 % du capital social ajusté des opérations d'augmentation de capital postérieures à la présente assemblée affectant le capital. Le Conseil d'administration pourrait ainsi réaliser la ou les réductions de capital, imputer la différence entre le prix de rachat des actions annulées et leur valeur nominale sur tous postes de réserves et primes, procéder aux modifications consécutives des statuts, réaffecter la fraction de la réserve légale devenue disponible en conséquence de la réduction de capital, ainsi qu'effectuer toutes les déclarations auprès de l'Autorité des marchés financiers, remplir toutes autres formalités et, d'une manière générale, faire tout ce qui sera nécessaire.

La présente autorisation serait donnée pour une période de vingt-six mois. Elle se substituerait à l'autorisation antérieurement consentie par la treizième résolution de l'Assemblée Générale du 16 mai 2019.

Délégation de compétence à consentir au Conseil d'administration, pour une durée de vingt-six mois, à l'effet d'augmenter le capital social d'un montant maximal de 3 000 000 € par incorporation de réserves ou de primes.

Nous vous demandons de déléguer votre compétence au Conseil d'administration à l'effet de procéder, en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, à l'incorporation au capital de tout ou partie des bénéfices, réserves ou primes dont la capitalisation sera légalement et statutairement possible et sous forme d'attribution d'actions ordinaires gratuites ou d'élévation du nominal des actions existantes ou par l'emploi conjoint de ces deux modalités, pour une durée de vingt-six mois

et dans la limite d'un plafond de 3 000 000 €, étant précisé qu'à ce plafond s'ajoutera, le cas échéant, la valeur nominale des actions à émettre pour préserver les droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital, d'options de souscription ou d'achat d'actions ou de droits d'attribution d'actions de performance.

Cette autorisation se substituerait à l'autorisation consentie par la quinzième résolution de l'Assemblée Générale du 16 mai 2019.

Délégation de compétence à consentir au Conseil d'administration, pour une durée de vingt-six mois, à l'effet d'émettre des actions ordinaires, et/ou des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance, et/ou des valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires.

Nous vous demandons de déléguer votre compétence au Conseil d'administration à l'effet de procéder, en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, à l'émission, en France et/ou à l'étranger, en euros, ou en tout autre monnaie ou unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies, d'actions ordinaires, de titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance et/ou de toutes autres valeurs mobilières, y compris de bons de souscription émis de manière autonome, donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société ou d'une société dont elle détient directement ou indirectement plus de la moitié du capital, sous les formes et conditions que le Conseil d'administration jugera convenables ; étant précisé que l'émission d'actions de préférence et de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme à des actions de préférence est exclue de la présente délégation.

Cette autorisation serait consentie pour une durée de vingt-six mois et pour un montant maximal (hors prime d'émission) des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées de 40 000 000 d'euros et un montant nominal maximum global des émissions de valeurs mobilières représentatives de créances sur la Société donnant accès à des titres de capital à émettre de 50 000 000 €.

Les actionnaires auraient un droit préférentiel de souscription et pourraient souscrire à titre irréductible proportionnellement au nombre d'actions alors détenu par eux, le Conseil ayant la faculté d'instituer un droit de souscription à titre réductible et de prévoir une clause d'extension exclusivement destinée à satisfaire des ordres de souscription à titre réductible qui n'auraient pas pu être servis.

Cette autorisation se substituerait à la délégation accordée au Conseil d'administration par la seizième résolution de l'Assemblée Générale du 16 mai 2019.

Délégation de compétence à consentir au Conseil d'administration, pour une durée de vingt-six mois, à l'effet d'émettre des actions ordinaires, et/ou des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance, et/ou des valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société et/ou d'une de ses filiales, à un prix fixé selon les dispositions légales et réglementaires en vigueur au jour de l'émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, dans le cadre d'une offre au public, avec droit de priorité.

Nous vous demandons de déléguer votre compétence au Conseil d'administration à l'effet de procéder, en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, à l'émission, en France et/ou à l'étranger en euros, ou en toute autre monnaie ou unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies, par offre au public, d'actions ordinaires et/ou de titres de capital

donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance et/ou d'autres valeurs mobilières, y compris de bons de souscription émis de manière autonome, donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société et/ou d'une société dont elle détient directement ou indirectement plus de la moitié du capital, sous les formes et conditions que le Conseil d'administration jugera convenables, étant précisé que l'émission d'actions de préférence et de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme à des actions de préférence est exclue de la présente délégation.

Cette autorisation serait consentie pour une durée de vingt-six mois et pour un montant maximal (hors prime d'émission) des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées de 40 000 000 € et un montant nominal maximum global des émissions de valeurs mobilières représentatives de créances sur la Société donnant accès à des titres de capital à émettre de 50 000 000 €.

Le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions et autres valeurs mobilières pouvant être émises par la Société en application de la présente délégation serait supprimé. Les actionnaires pourraient bénéficier sur décision du Conseil d'administration, pendant un délai et selon les modalités fixées par le Conseil d'administration conformément aux dispositions des articles L.225-135 et R.225-131 du Code de commerce et pour tout ou partie d'une émission effectuée, d'une priorité de souscription.

Cette autorisation se substituerait à la délégation accordée au Conseil d'administration par la dix-septième résolution de l'Assemblée Générale du 16 mai 2019.

Délégation de compétence à consentir au conseil d'administration, pour une durée de vingt-six mois, à l'effet d'émettre des actions ordinaires, et/ou des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital émis ou à émettre de la Société et/ou d'une de ses filiales ou donnant droit à l'attribution de titres de créance, et/ou des valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société et/ou d'une de ses filiales, à un prix fixé selon les dispositions légales et réglementaires en vigueur au moment de l'utilisation de la délégation, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit d'investisseurs qualifiés ou d'un cercle restreint d'investisseurs.

Nous vous demandons de déléguer, avec faculté de subdélégation dans les conditions légales, votre compétence au Conseil d'administration à l'effet de procéder, en une ou plusieurs fois, aux époques et dans les proportions qu'il appréciera, par une ou des offres visées au II de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier, à l'émission, en France ou à l'étranger, en euros ou en toute autre monnaie ou unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies, d'actions ordinaires, et/ou de titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital émis ou à émettre de la Société et/ou d'une société dont elle détient directement ou indirectement plus de la moitié du capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance, et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société et/ou d'une société dont elle détient directement ou indirectement plus de la moitié du capital, sous les formes et conditions que le conseil d'administration jugera convenables, étant précisé que :

- d'une part, l'émission d'actions de préférence, immédiatement ou à terme, est exclue de la présente délégation ;
- d'autre part, en tant que de besoin, la présente délégation s'entend sans préjudice de la compétence attribuée par l'article L. 228-92 du Code de commerce au conseil d'administration pour émettre indépendamment des valeurs mobilières composées de titres de créance donnant droit à l'attribution d'autres titres de créance ou donnant accès à des titres de capital existants.

Cette autorisation serait consentie pour une durée de vingt-six mois et pour un montant nominal total maximal des

augmentations de capital social susceptibles d'être réalisées immédiatement et/ou à terme de 40 000 000 € et un montant nominal total maximum des titres de créances susceptibles d'être émis de 50 000 000 €.

Le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions, titre de capital et valeurs mobilières pouvant être émises par la Société en application de la présente délégation serait supprimé. Dans les cas où les souscriptions n'auraient pas absorbé la totalité d'une émission d'actions ou autres valeurs mobilières, le conseil d'administration pourrait utiliser les différentes facultés prévues par la loi (ou certaines d'entre elles seulement), dans l'ordre qu'il déterminera, y compris celle d'offrir au public tout ou partie des actions ou valeurs mobilières non souscrites.

Le prix d'émission :

(i) des actions qui seraient émises directement serait au moins égal au montant minimum prévu par les lois et règlements en vigueur au moment de l'utilisation de la présente délégation ;

(ii) des valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre, serait tel que la somme perçue immédiatement par la Société, majorée, le cas échéant, de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par elle, soit, pour chaque action qui serait émise en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale au prix de souscription minimal défini à l'aliné précédent.

La conversion, le remboursement ou généralement la transformation en actions de chaque valeur mobilière donnant accès à des titres de capital à émettre se ferait, compte tenu de la valeur nominale de l'obligation ou de ladite valeur mobilière, en un nombre d'actions tel que la somme perçue par la Société, pour chaque action, soit au moins égale au prix de souscription minimal défini au point (i) visé ci-dessus.

Le Conseil d'Administration aurait tous pouvoirs avec faculté de subdélégation, dans les conditions fixées par la loi, pour mettre en œuvre la présente délégation, notamment :

- décider l'augmentation de capital et déterminer les titres à émettre ;
- arrêter la liste ou la catégorie des souscripteurs de l'émission ;
- décider le montant de l'augmentation de capital, le prix d'émission ainsi que le montant de la prime qui pourra, le cas échéant, être demandée à l'émission ;
- déterminer les dates et modalités de l'augmentation de capital, de la ou des émission(s) à réaliser, notamment la nature, les caractéristiques et les modalités des titres à émettre, les dates d'ouverture et de clôture des souscriptions, le prix et la date de jouissance des titres à émettre, les modalités de leur libération, les modalités selon lesquelles les titres à émettre en vertu de la présente résolution donneront accès au capital de la Société, toutes autres conditions et modalités de réalisation de la ou des émission(s) à réaliser et, s'agissant des titres de créance, leur rang de subordination ;
- fixer, s'il y a lieu, les modalités d'exercice des droits attachés aux actions ou aux valeurs mobilières donnant accès au capital à émettre et, notamment, arrêter la date, même rétroactive, à compter de laquelle les actions nouvelles porteront jouissance, déterminer les modalités d'exercice des droits, le cas échéant, à conversion, échange, remboursement, ainsi que toutes autres conditions et modalités de réalisation de l'augmentation de capital ;
- fixer les modalités selon lesquelles la Société aura, le cas échéant, la faculté d'acheter ou d'échanger par tous moyens, à tout moment ou pendant des périodes déterminées, les titres émis ou à émettre immédiatement ou à terme en vue de les annuler ou non, compte tenu des dispositions légales et réglementaires ;

- prévoir la faculté de suspendre éventuellement l'exercice des droits attachés aux titres émis en conformité avec les dispositions légales et réglementaires ;
- à sa seule initiative, imputer les frais des augmentations de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour doter la réserve légale ;
- fixer et procéder à tous ajustements destinés à prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la Société et fixer les modalités selon lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires de valeurs mobilières ou de droits donnant accès au capital ; constater la réalisation de chaque augmentation de capital et procéder à la modification corrélative des statuts ;
- d'une manière générale, passer toute convention notamment pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées, prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités utiles à l'émission, à la cotation et au service financier des titres émis en vertu de la présente délégation ainsi qu'à l'exercice des droits qui y sont attachés.

Cette autorisation se substituerait à la délégation accordée au Conseil d'administration par la dix-huitième résolution de l'Assemblée Générale du 16 mai 2019.

Autorisation à consentir au Conseil d'administration, pour une durée de vingt-six mois, en cas d'émission d'actions ordinaires et/ou des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance et/ou des valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, de fixer le prix d'émission selon des modalités fixées par l'Assemblée Générale dans la limite de 10 % du capital social.

Nous vous demandons d'autoriser votre Conseil d'administration à déroger aux conditions de fixation de prix prévues par ladite résolution et à le fixer selon les modalités suivantes :

- le prix d'émission des actions ordinaires sera au moins égal à la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse de l'action Foncière Atland sur le marché réglementé de Euronext Paris précédant sa fixation éventuellement après correction, s'il y a lieu, de ce montant, pour tenir compte de la différence de date de jouissance, et éventuellement diminué d'une décote maximale de 15 % ;
- le prix d'émission des titres de capital donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme au capital de la Société sera tel que la somme perçue immédiatement par la Société, majorée le cas échéant de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par elle, soit pour chaque action de la Société émise en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale à la moyenne pondérée des trois dernières séances de bourse de l'action, sur le marché réglementé de Euronext Paris, précédant (I) la fixation du prix d'émission desdites valeurs mobilières donnant accès au capital ou (II) l'émission des actions issues de l'exercice des droits à l'attribution d'actions attachées auxdites valeurs mobilières donnant accès au capital lorsque celui-ci est exercable au gré de la Société après correction, s'il y a lieu, de ce montant, pour tenir compte de la différence de date de jouissance, et éventuellement diminué d'une décote maximale de 10 % ;
- le montant nominal maximum d'augmentation de capital résultant de la mise en œuvre de la présente résolution ne pourra excéder 10 % du capital social par période de 12 mois ainsi que le plafond fixé par l'assemblée sur lequel il s'impute.

La présente autorisation serait consentie pour une durée de vingt-six mois et se substituerait à la délégation accordée au

Conseil d'administration par la dix-neuvième résolution de l'Assemblée Générale du 16 mai 2019.

Délégation de compétence à consentir au Conseil d'administration, pour une durée de vingt-six mois, à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec maintien ou avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires dans le cadre d'options de surallocation en cas de souscriptions excédant le nombre de titres proposés.

Nous vous demandons de déléguer votre compétence au Conseil d'administration, dans le cadre des émissions qui seraient décidées en application des délégations conférées au Conseil d'administration d'augmenter le capital avec ou sans maintien du droit préférentiel de souscription, à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre prévu dans l'émission initiale, dans les conditions des articles L.225-135-1 et R.225-118 du Code de commerce, dans la limite des plafonds prévus auxdites délégations et pour une durée de vingt-six mois.

La présente autorisation se substituerait à la délégation accordée au Conseil d'administration par la vingtième résolution de l'Assemblée Générale du 16 mai 2019.

Délégation de compétence à consentir au conseil d'administration, pour une durée de dix-huit mois, à l'effet d'émettre des actions ordinaires et/ou des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance et/ou des valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit de catégories de personnes : sociétés de gestion, holdings d'investissement ou fonds d'investissement, pour un montant maximal de 40.000.000 €, à un prix fixé selon les dispositions légales et réglementaires en vigueur au jour de l'émission.

Nous vous soumettons une proposition de délégation de compétence pour augmenter le capital par émission d'actions ordinaires et/ou de titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre pour un montant maximal de 40.000.000 € avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit des catégories de personnes répondant aux caractéristiques suivantes : établissements de crédit disposant d'un agrément pour fournir le service d'investissement mentionné au 6-1 de l'article L. 321-1 du Code monétaire et financier et exerçant l'activité de prise ferme sur les titres de capital des sociétés cotées sur Euronext Paris dans le cadre d'opérations dites d'"Equity Line", l'assemblée générale délègue dans ce cadre au conseil d'administration la compétence d'arrêter la liste des bénéficiaires au sein de cette catégorie, étant précisé qu'il pourra, le cas échéant, s'agir d'un prestataire unique.

Le prix des actions ordinaires de la Société émises ou auxquelles sont susceptibles de donner droit les valeurs mobilières émises en vertu de la présente délégation devra être au moins égal à la moyenne pondérée des cours des trois séances de bourse précédant sa fixation, éventuellement diminuée d'une décote maximale de 5%.

Cette délégation serait consentie pour une durée de dix-huit mois et remplacerait la délégation consentie par la vingt-et-unième résolution de l'Assemblée Générale du 16 mai 2019.

Délégation de pouvoirs à consentir au Conseil d'administration, pour une durée de vingt-six mois, à l'effet d'émettre des actions ou des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital de la Société ou donnant droit à l'attribution de titres de créance en rémunération d'apports en nature de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital dans la limite de 10 % du capital social.

Nous vous demandons de consentir au Conseil d'administration une délégation de pouvoirs, pour une durée de vingt-six mois, à l'effet de procéder dans la limite de 10 % du capital actuel de la Société, à l'émission d'actions de la Société et/ou de titres de capital donnant accès au capital en rémunération des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, lorsque les dispositions de l'article L.225-148 du Code de commerce ne sont pas applicables, dans la limite des plafonds fixés par la présente assemblée.

Les actionnaires de la Société ne disposeraient pas du droit préférentiel de souscription aux actions qui seraient émises en vertu de la présente délégation, ces dernières ayant exclusivement vocation à rémunérer des apports en nature et la présente délégation emporterait renonciation par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions de la Société auxquelles les valeurs mobilières qui seraient émises en vertu de la présente délégation pourront donner droit.

Cette autorisation se substituerait à la délégation accordée au Conseil d'administration par la vingt-deuxième résolution de l'Assemblée Générale du 16 mai 2019.

Délégation de compétence à consentir au Conseil d'administration, pour une durée de vingt-six mois, à l'effet d'émettre des actions et/ou des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou à l'attribution de titres de créances en rémunération de titres apportés à toute offre publique d'échange initiée par la Société.

Nous vous demandons de déléguer votre compétence au Conseil d'administration, pour une durée de vingt-six mois, à l'effet de décider en une ou plusieurs fois l'émission d'actions, de titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou à l'attribution de titres de créance, en rémunération des titres apportés à toute offre publique d'échange initiée en France ou à l'étranger par la Société sur les titres d'une autre société admis aux négociations sur l'un des marchés réglementés visés audit article L.225-148.

Le montant nominal total (hors prime d'émission) des augmentations de capital susceptibles d'être ainsi réalisées par voie d'émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ou, sous réserve que le titre premier soit une action, donnant droit à l'attribution de titres de créances, ne pourrait être supérieur à 40 000 000 €. En outre, le montant nominal maximum global des émissions de titres de créance à l'attribution desquels donnent droit des titres de capital ne pourrait excéder 50 000 000 € ou la contre-valeur à ce jour de ce montant en toute autre monnaie ou unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies.

Cette autorisation se substituerait à la délégation accordée au Conseil d'administration par la vingt-quatrième résolution de l'Assemblée Générale du 16 mai 2019.

Autorisation à consentir au Conseil d'administration, pour une durée de trente-huit mois, à l'effet de procéder à l'attribution gratuite d'actions à émettre, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, ou d'actions existantes au profit des salariés et au profit de dirigeants mandataires sociaux de la Société et des entités liées, dans la limite de 10 % du capital dont un maximum de 5 % pourront être attribués aux dirigeants mandataires sociaux.

Nous vous demandons d'autoriser le Conseil à attribuer gratuitement aux salariés et/ou mandataires sociaux des actions existantes ou à émettre de la Société dans la limite de 10 % du capital, étant précisé que le nombre d'actions attribuées aux dirigeants mandataires sociaux ne peut pas dépasser 5 % du nombre total d'actions attribuées, dans les conditions suivantes :

- le Conseil serait autorisé à procéder, en une ou plusieurs fois, à l'attribution gratuite d'actions ordinaires de la Société, à

émettre ou existantes, au profit des membres du personnel salarié ou de dirigeants mandataires sociaux de la Société et de sociétés françaises et étrangères ou de groupements d'intérêt économiques qui lui sont liés dans les conditions énoncées à l'article L.225-197-2 du Code de commerce ou de certaines catégories d'entre eux ;

- le nombre total d'actions pouvant être attribuées gratuitement ne pourrait pas dépasser 10 % du capital de la Société, cette limite étant appréciée au jour où les actions sont attribuées étant précisé que le nombre d'actions attribuées aux dirigeants mandataires sociaux ne pourrait pas dépasser 5 % du nombre total d'actions attribuées ;
- l'attribution des actions à leurs bénéficiaires serait définitive soit I) au terme d'une période d'acquisition d'une durée minimale d'un an, les bénéficiaires devant alors conserver lesdites actions pendant une durée minimale d'un an à compter de leur attribution définitive, soit II) au terme d'une période d'acquisition minimale de deux ans, et dans ce cas sans période de conservation minimale. Il est entendu que le Conseil d'administration aura la faculté de choisir entre ces deux possibilités et de les utiliser alternativement ou concurremment, et pourra, dans le premier cas, allonger la période d'acquisition et/ou de conservation, et dans le second cas, allonger la période d'acquisition et/ou fixer une période de conservation ;
- l'attribution définitive des actions aux bénéficiaires sociaux pourrait être subordonnée à la réalisation de conditions de performances déterminées par le Conseil d'administration ;
- l'autorisation serait donnée au Conseil d'administration pour une durée de trente-huit mois ;
- si l'attribution porte sur des actions à émettre, l'autorisation conférée par l'assemblée emporterait de plein droit, au profit des bénéficiaires des actions attribuées gratuitement, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription.

Cette autorisation se substituerait à l'autorisation antérieurement consentie sous la quatorzième résolution de l'Assemblée Générale du 16 mai 2019.

Délégation de compétence à consentir au Conseil d'administration, pour une durée de vingt-six mois, à l'effet d'émettre des actions, et/ou des titres de capital donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, au profit des adhérents de Plan(s) d'Épargne d'Entreprise du Groupe qui devraient alors être mis en place pour un montant maximal de 3 % du capital, à un prix fixé selon les dispositions du Code du travail.

Est soumise à votre approbation une résolution visant à permettre à votre Conseil d'administration d'offrir aux salariés de la Société et des sociétés de son groupe la possibilité de souscrire à des actions et/ou des titres de capital donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société. Cette résolution vous est proposée dans le cadre de l'article L.225-129-6 du Code de commerce.

Vous voudrez bien :

- déléguer au Conseil d'administration votre compétence à l'effet (I) d'augmenter, en une ou plusieurs fois, le capital social par l'émission d'actions et/ou de titres de capital donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société réservée aux adhérents de Plans d'Épargne d'Entreprise (PEE) du Groupe et (II) de procéder, le cas échéant, à des attributions d'actions de performance ou de valeurs mobilières donnant accès au capital en substitution totale ou partielle de la décote visée ci-dessous dans les conditions et limites prévues par l'article L.3332-21 du Code du travail, étant précisé en tant que de besoin que le Conseil d'administration pourra substituer en tout ou partie à cette

augmentation de capital la cession, aux mêmes conditions, de titres déjà émis détenus par la Société ;

- décider que le nombre d'actions susceptibles de résulter de l'ensemble des actions émises en vertu de la présente délégation, y compris celles résultant des actions ou titres de capital donnant accès à des titres de capital à émettre éventuellement attribués gratuitement en substitution totale ou partielle de la décote dans les conditions fixées par l'article L.3332-18 et suivants du Code du travail, ne devra pas excéder 3 % du capital. À cette émission d'actions s'ajoutera, le cas échéant, le nombre d'actions supplémentaires à émettre pour préserver conformément à la loi les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ;
- décider que (I) le prix d'émission des actions nouvelles ne pourra être ni supérieur à la moyenne des premiers cours cotés de l'action lors des vingt séances précédant le jour de la décision du Conseil d'administration ou du Directeur général fixant la date d'ouverture de la souscription, ni inférieur à cette moyenne de plus de 30 % ou 40 % selon que les titres ainsi souscrits correspondent à des avoirs dont la durée d'indisponibilité est inférieure à dix ans ou supérieure ou égale à dix ans ; étant précisé que le Conseil d'administration ou le Directeur général pourra, le cas échéant, réduire ou supprimer la décote qui serait éventuellement retenue pour tenir compte, notamment, des régimes juridiques et fiscaux applicables hors de France ou choisir de substituer totalement ou partiellement à cette décote l'attribution gratuite d'actions et/ou de titres de capital donnant accès au capital et que (II) le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès au capital sera déterminé dans les conditions fixées par l'article L.3332-21 du Code du travail ;
- décider de supprimer au profit des adhérents au(x) plan(s) d'épargne du Groupe le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions ou aux titres de capital donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société pouvant être émises en vertu de la présente délégation et de renoncer à tout droit aux actions et titres de capital à émettre pouvant être attribués gratuitement sur le fondement de la présente résolution ;
- déléguer tous pouvoirs au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, à l'effet notamment de (I) décider si les actions doivent être souscrites directement par les salariés adhérents aux plans d'épargne du Groupe ou si elles devront être souscrites par l'intermédiaire d'un Fonds Commun de Placement d'Entreprise (FCPE) ou d'une SICAV d'Actionnariat Salarié (SICAVAS) (II) déterminer les sociétés dont les salariés pourront bénéficier de l'offre de souscription (III) déterminer s'il y a lieu de consentir un délai aux salariés pour la libération de leurs titres (IV) fixer les modalités d'adhésion au(x) PEE du groupe, en établir ou modifier le règlement (V) fixer les dates d'ouverture et de clôture de la souscription et le prix d'émission des titres (VI) procéder, dans les limites fixées par l'article L.3332-18 et suivants du Code du travail, à l'attribution d'actions gratuites ou de valeurs mobilières donnant accès au capital et fixer la nature et le montant des réserves, bénéfices ou primes à incorporer au capital (VII) arrêter le nombre d'actions nouvelles à émettre et les règles de réduction applicables en cas de sursouscription (VIII) imputer les frais des augmentations de capital social, et des émissions d'autres titres donnant accès au capital, sur le montant des primes afférentes à ces augmentations et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter

la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation.

Cette résolution serait valable pendant une durée de vingt-six mois.

Votre Conseil d'administration vous recommande de voter contre cette résolution qui n'est proposée que par application de la Loi.

Fixation des plafonds généraux des délégations de compétence à un montant nominal de 80 000 000 € pour les augmentations de capital par voie d'émission d'actions, de titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre et de 100 000 000 €, pour les émissions de valeurs mobilières représentatives de créances sur la Société et donnant accès au capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance.

Nous vous demandons de fixer ainsi qu'il suit les limites globales des montants des émissions qui pourraient être décidées en vertu des délégations de compétence au Conseil d'administration résultant des résolutions qui vous ont été soumises :

- le montant nominal maximum (hors prime d'émission) des augmentations de capital par voie d'émission d'actions ou de titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre ne pourra être supérieur à quatre-vingts millions (80 000 000) d'euros, majoré du montant nominal des augmentations de capital à réaliser pour préserver, conformément à la loi, les droits des titulaires de ces titres. En cas d'augmentation de capital par incorporation au capital de primes, réserves, bénéfices ou autres sous forme d'attribution d'actions gratuites durant la durée de validité desdites délégations de compétence, le montant nominal maximum (hors prime d'émission) susvisé sera ajusté par l'application d'un coefficient multiplicateur égal au rapport entre le nombre de titres composant le capital social après l'opération et ce qu'était ce montant avant l'opération ;
- le montant nominal maximum global des émissions de valeurs mobilières représentatives de créances sur la Société donnant accès au capital ou à un titre de créance ne pourra excéder cent millions (100 000 000) d'euros ou la contre-valeur à ce jour de ce montant en toute autre monnaie ou unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies.

Division de la valeur nominale des actions par cinq par voie d'échange des actions composant le capital social contre des actions nouvelles, à raison de cinq actions nouvelles pour une ancienne.

Nous vous proposons, afin notamment d'améliorer la liquidité du titre, de diminuer la valeur nominale des actions composant le capital social par cinq pour la ramener de 55 € à 11 €.

Cette opération serait réalisée par la division par 5 de la valeur nominale des actions pour la ramener de 55 à 11 €.

Chaque actionnaire recevrait 5 actions nouvelles en échange d'une action ancienne.

La division serait effectuée par le Conseil au plus tard le 31 décembre 2019.

Le droit de vote double attaché aux actions actuelles serait reporté sur les actions nouvelles issues de l'échange. Si vous votez cette décision, nous vous demanderons de modifier l'article 6 des statuts en conséquence.

Enfin à titre ordinaire, nous vous demanderons de nous donner pouvoirs à l'effet de procéder à toutes formalités légales.

6.3 ACTIONNARIAT : RÉPARTITION DU CAPITAL ET DES DROITS DE VOTE

6.3.1 Répartition du capital et des droits de vote

Foncière Atland est une société détenue majoritairement par ses dirigeants fondateurs au travers de la société Atland SAS. La société d'investissement Tikehau Capital Partners et le concert Citystar accompagnent Atland SAS et ont respectivement une participation dans le capital social de la Société cotée de **21,08 %** et de **5,95 %** fin 2019.

Pour rappel, le 28 novembre 2019, Foncière Atland a lancé une augmentation de capital. À ce titre, 277 159 actions nouvelles ont été créées et 86 450 bons de souscription d'actions ont été exercés au prix unitaire de 113 euros pour 43 225 actions nouvelles émises.

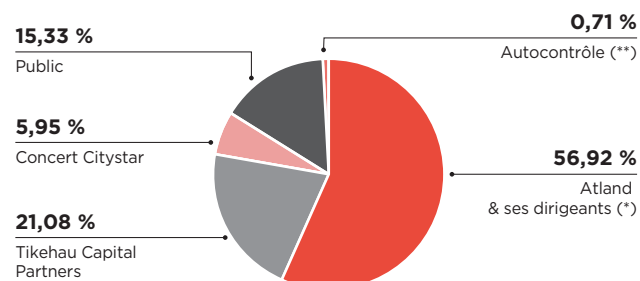
Au 31 décembre 2019, la répartition du capital social et des droits de votes théoriques de la Foncière était la suivante :

	Nombre d'actions	% de détention du capital	Nombre de droits de vote	% de droits de vote
Atland & ses dirigeants ⁽¹⁾	507 729	56,92 %	643 528	56,04 %
Tikehau Capital Partners	188 008	21,08 %	284 004	24,73 %
Concert Citystar	53 113	5,95 %	53 313	4,64 %
Public	136 741	15,33 %	161 097	14,03 %
Autocontrôle ⁽²⁾	6 337	0,71 %	6 337	0,55 %
TOTAL	891 928	100 %	1 148 279	100 %

(1) Atland SAS, Finexia, Xeos, Georges Rocchietta.

(2) Titres rachetés dans le cadre du contrat de liquidité ou par Foncière Atland.

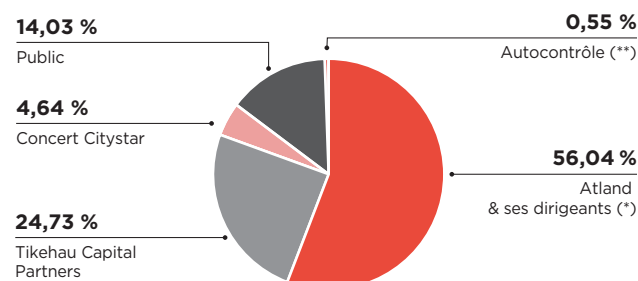
% DE DÉTENTION DU CAPITAL



Au 31 décembre 2019, le nombre total d'actions ayant droit de vote double s'élève à 256 351, contre 234 131 à fin 2018. Cette hausse de 20 220 d'actions à droits de vote double résulte du passage de droits de vote simple à double de 12 000 titres détenus par S2I, 13 300 titres détenus par Atland et suite à la perte de 3 080 droits de vote de M. Jean-Louis Charon (passage au porteur). Le nombre d'actionnaires déclarés au nominatif s'élevait à 57 personnes physiques ou morales dont 31 ayant (en tout ou partie) le droit de vote double sur les titres détenus (contre respectivement 52 et 30 au 31 décembre 2018).

Au titre du concert entre Atland et ses dirigeants (MM. Rocchietta, Vedie de La Heslière et les sociétés Xeos et Finexia), la détention capitalistique représente 507 729 actions et 643 528 droits de vote soit 56,92 % du capital et 56,04 % des droits de vote contre respectivement 57,68 % du capital et 56,12 % des droits de vote au 31 décembre 2018.

% DE DROITS DE VOTE



Les autres actionnaires détenant plus de 2 % possèdent 241 121 actions et 337 317 droits de vote, soit 27,03 % en capital et 29,38 % en droits de vote (Tikehau Capital Partners 188 008 actions et 284 004 droits de vote et le concert Citystar pour 53 113 actions et 53 313 droits de vote).

L'autodétention représente 6 337 actions (auto contrôle 3 785 titres et contrat de liquidité 2 552 titres), soit 0,71 % du capital sans droits de vote dans le cadre du contrat de liquidité.

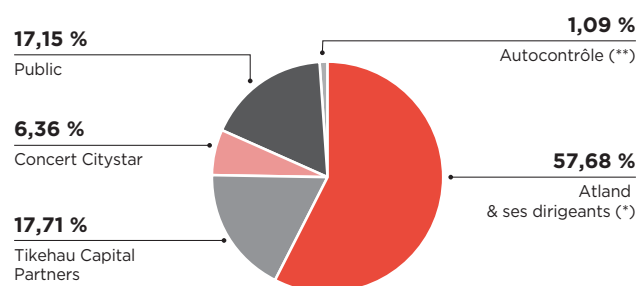
Pour mémoire, au 31 décembre 2018, la répartition du capital social et des droits de votes théoriques de la Foncière était la suivante :

	Nombre d'actions	% de détention du capital	Nombre de droits de vote	% de droits de vote
Atland & ses dirigeants ⁽¹⁾	328 929	57,68 %	451 428	56,12 %
Tikehau Capital Partners	100 996	17,71 %	191 992	23,87 %
Concert Cystar	36 280	6,36 %	39 560	4,92 %
Public	97 751	17,15 %	115 107	14,32 %
Autocontrôle ⁽²⁾	6 189	1,09 %	6 189	0,77 %
TOTAL	570 145	100 %	804 276	100 %

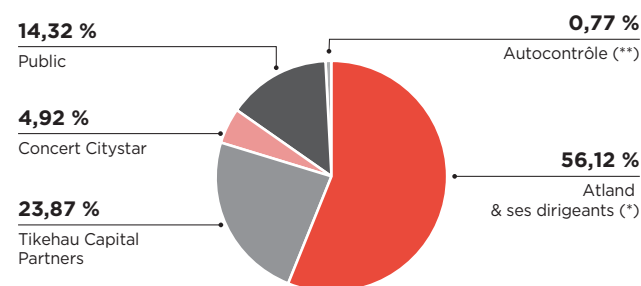
(1) Atland SAS, Finexia, Xeos, Georges Rocchietta, et Lionel Védie de La Heslière - la société Finatlas est sortie du concert Atland en 2017.

(2) Titres rachetés dans le cadre du contrat de liquidité ou par Foncière Atland.

% DE DÉTENTION DU CAPITAL



% DE DROITS DE VOTE



6.3.2 Évolution du capital

Principaux mouvements sur le capital au cours de l'exercice 2019

L'exercice 2019 a été marqué par les éléments suivants qui ont donné lieu à la création de 321 783 nouveaux titres :

- › l'exercice du 1^{er} janvier au 30 septembre 2019 de 2 798 BSA, ayant donné lieu à l'émission de 1 399 actions nouvelles au prix unitaire de 113 € et un montant de 158 milliers d'euros.
- › une augmentation de capital de Foncière Atland avec maintien du droit préférentiel de souscription 41,6 millions d'euros (prime d'émission incluse) qui se traduit par l'émission de 277 159 actions nouvelles au prix unitaire de 150 euros (dont 55 euros de valeur nominale et 95 euros de prime d'émission). Le taux de souscription a représenté 112,7 % de l'Augmentation de Capital avant exercice de la clause d'extension.
- › par ailleurs, dans le cadre de l'Augmentation de Capital, 86 450 bons de souscription d'actions ont été exercés au prix unitaire de 113 euros pour 43 225 actions nouvelles émises, et un montant de 4,9 millions d'euros.

Au 31 décembre 2019, 214 bons de souscription d'actions restent encore en circulation.

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

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

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

Valeurs mobilières donnant accès au capital

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

À la date du présent rapport, 92 074 BSA ont été exercées.

6.3.3 Actionnaires de référence

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

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

Entré au capital de Foncière Atland en décembre 2006 à l'occasion de l'exercice de bons de souscription d'actions, Tikehau Capital détient, au 31 décembre 2019, 21,08 % du capital de Foncière Atland.

Tikehau Capital est une société de gestion d'actifs et d'investissement créée à Paris en 2004 qui gère près de 26 Mds€ d'actifs (au 31 décembre 2019) et dispose de 3,1 Mds€ de fonds propres. Le Groupe a construit sa dynamique de développement autour de quatre lignes de métier (la dette privée, l'immobilier, l'investissement en capital et les stratégies liquides : gestion obligataire/gestion diversifiée et actions) et propose à ses investisseurs des opportunités de placement alternatif avec pour objectif la création de valeur sur le long terme. Grâce à ses fonds propres importants, Tikehau Capital investit dans les stratégies du Groupe et crée les conditions d'un alignement clair entre le Groupe et ses clients. Tikehau Capital est présent dans 8 pays avec des bureaux situés à Paris, Londres, Bruxelles, Madrid, Milan, New York, Séoul et Singapour.

Atland, une maison mère gage de compétences

Actionnaire historique et majoritaire, le concert Atland détient 56,92 % du capital de Foncière Atland au 31 décembre 2019. À ce titre, Foncière Atland est contrôlée par Atland au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce.

Un gage de compétences

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

Des compétences multi-secteurs

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

Des fonctions supports

Atland accompagne Foncière Atland, au travers d'un contrat de prestations de services de management et d'une convention d'assistance administrative, dans les domaines juridique, comptable, financier et la conseille dans ses choix managériaux et stratégiques.

6.3.4 Concerts déclarés

Concerts déclarés au 31 décembre 2019

Concert Atland/Georges Rocchietta/Lionel Védie de La Heslière/Finexia/Xeos

Membres du Concert	Actions	% capital	Droits de vote	% droits de vote
Atland	410 576	46,03 %	535 938	46,67 %
M. Georges Rocchietta	1	0,00 %	2	0,00 %
Finexia	77 102	8,64 %	87 538	7,62 %
Xeos	20 050	2,25 %	20 050	1,75 %
TOTAL CONCERT ATLAND	507 729	56,92 %	643 528	56,04 %

Le concert n'a pas été modifié au cours de l'exercice 2019. Pour mémoire, il avait été réexaminé par l'Autorité des marchés financiers en date du 13 décembre 2017 dans le cadre d'une augmentation de la participation de Finexia et de Georges Rocchietta au sein de Atland, et de la diminution corrélative de Edrip et de Xeos. L'Autorité des marchés financiers avait alors octroyé une dérogation à l'obligation de déposer un projet d'offre publique (articles 234-8, 234-9,6° et 234-10 du règlement général AMF) sous le numéro 217C2909-FR0000064362-DER21.

Concert Jean-Louis Charon/City Star Opportunities

Pour mémoire, M. Jean-Louis Charon a déclaré à la Société un concert entre lui-même, la société City Star Opportunities et la société MO1 qu'il détient indirectement, suite à l'acquisition de 30 000 actions auprès de Sipari par City Star Opportunities et la détention préalable de 3 000 actions par MO1. M. Jean-Louis Charon a déclaré à la Société que ce concert était non formalisé.

Au 31 décembre 2019, le concert Citystar représente 53 113 actions, soit 5,95 % du capital et 4,64 % des droits de vote.

6.3.5 Montant du capital autorisé non émis et tableau récapitulatif

Les délégations de compétence accordées par l'Assemblée Générale des actionnaires de votre Société pour augmenter le capital social ou émettre des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ou à l'attribution de titres de créances sont présentées dans le tableau ci-dessous :

Nature de l'autorisation	Date de l'AGE	Date d'expiration de la délégation	Montant nominal maximum autorisé		Utilisation
			Capital	Titres de créances	
Autorisation d'attribuer des actions gratuites (14ème résolution)	16 mai 2019	18 juillet 2022	4 % du capital	/	Néant
Autorisation d'incorporation de réserves ou primes (15ème résolution)	16 mai 2019	16 juillet 2021	3 000 000 €	/	Néant
Autorisation d'augmenter le capital avec maintien du DPS (16ème résolution)	16 mai 2019	16 juillet 2021	40 000 000 €	50 000 000 €	15 243 745 €
Autorisation d'augmenter le capital avec suppression du DPS dans le cadre d'une offre au public (17ème résolution)	16 mai 2019	16 juillet 2021	40 000 000 €	50 000 000 €	Néant
Autorisation d'augmenter le capital avec suppression du DPS dans le cadre d'offres visées au II de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier (18ème résolution)	16 mai 2019	16 juillet 2021	40 000 000 €	50 000 000 €	Néant
Autorisation à consentir au Conseil d'administration en cas d'émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires de fixer le prix d'émission selon des modalités fixées par l'Assemblée Générale dans la limite de 10 % du capital de la Société (19ème résolution)	16 mai 2019	16 juillet 2021	/	/	Néant
Autorisation d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'émission avec ou sans DPS (20ème résolution)	16 mai 2019	16 juillet 2021	/	/	Néant
Autorisation d'augmenter le capital avec suppression du DPS au profit de catégories de personnes (21ème résolution)	16 mai 2019	15 novembre 2020	40 000 000 €	50 000 000 €	Néant
Autorisation d'augmentation de capital par apports en nature de titres (22ème résolution)	16 mai 2019	16 juillet 2021	10 % du capital	/	Néant
Autorisation d'augmentation de capital en cas d'OPE (23ème résolution)	16 mai 2019	16 juillet 2021	40 000 000 €	/	Néant
Plafond général des délégations de compétence résultant des résolutions précédentes (25ème résolution)	16 mai 2019	/	80 000 000 €	100 000 000 €	Néant

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

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

6.3.7 Attributions gratuites d'actions consenties aux mandataires sociaux et aux salariés

L'Assemblée Générale Mixte du 16 mai 2019 a décidé d'autoriser le Conseil d'administration à l'effet de procéder à l'attribution gratuite d'actions existantes ou à émettre au profit de salariés et/ou de dirigeants mandataires sociaux de la Société ou d'entités liées, dans la limite de 4 % du capital dont un maximum de 3,5 % pourront être attribués aux dirigeants mandataires sociaux et pour une durée de 38 mois, soit jusqu'au 18 juillet 2019.

Dans le cadre de l'Assemblée Générale Mixte du 19 mai 2020, une nouvelle résolution sera proposée en vue de renouveler cette autorisation pour une durée de 38 mois dans la limite de 10 % du capital dont un maximum de 5 % pourront être attribués aux dirigeants mandataires sociaux.

Attributions d'actions gratuites au cours de l'exercice

Néant.

Constatation d'acquisition définitive d'actions gratuites

Néant.

Synthèse des plans d'attribution des actions gratuites en cours

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

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

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

Pour le plan 10, les actions sont conditionnées à la performance de l'Actif Net Réévalué EPRA et au cash-flow de l'exercice clos au 31 décembre 2019.

Au 31 décembre 2019, la Société a émis dix plans d'actions gratuites (dont deux sont encore en cours) représentant un total de 32 952 actions dont :

➤ 13 060 actions ont été attribuées définitivement (12 050 conservées par les salariés encore présents dans le groupe Atland, soit 2,1 % des actions en circulation) ;

➤ 13 402 actions devenues caduques ;

➤ 6 490 actions en cours échéance 2020 et 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.

Plans d'actions gratuites autorisés par le Conseil d'administration du 31 mars 2020

Le Conseil d'administration lors de sa séance du 31 mars 2020, a décidé de procéder à l'attribution gratuite d'actions comme suit :

➤ 1.168 actions gratuites au titre d'un « Plan 11 » dont l'attribution définitive sera effective le 1er avril 2021 et ne sera soumise qu'à la condition que le bénéficiaire soit présent à cette date avec une période de conservation d'un (1) an ; et

➤ 1.721 actions gratuites au titre d'un « Plan 12 » dont l'attribution définitive sera effective le 1^{er} avril 2023 et ne sera soumise qu'à la condition que le bénéficiaire soit présent à cette date avec une période de conservation d'un (1) an.

6.3.8 Titres donnant accès au capital

Actions avec bons de souscriptions d'actions

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

92 050 BSA ont été exercées au 31 décembre 2019. 2 BSA donnent lieu à la création d'une action nouvelle pour un prix d'exercice de 113 €. Le nombre de BSA restant en circulation est de 214 pouvant être exercés à tout instant jusqu'en octobre 2020 soit 107 actions potentielles supplémentaires.

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

6.3.9 Opérations de la Société sur ses propres actions et programme de rachat

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

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

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

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

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

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

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

Titres concernés

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

Part maximale de capital

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

Prix d'achat unitaire maximum autorisé : 170 €

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

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

Objectifs du programme de rachat

- L'animation du marché ou la liquidité de l'action par un prestataire de service d'investissement au travers d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie de l'AMAFI reconnue par l'AMF.
- L'attribution d'actions à des salariés et/ou des mandataires sociaux (dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi) notamment dans le cadre d'un régime d'options d'achat d'actions, de celui d'attributions gratuites d'actions ou de celui d'un plan d'épargne d'entreprise.
- L'attribution d'actions aux titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société lors de l'exercice des droits attachés à ces titres, et ce conformément à la réglementation en vigueur.
- L'annulation éventuelle des actions acquises, conformément à la treizième résolution de l'Assemblée Générale du 16 mai 2019.
- Plus généralement, la réalisation de toute opération admise ou qui viendrait à être autorisée par la réglementation en vigueur, notamment si elle s'inscrit dans le cadre d'une pratique de marché qui viendrait à être admise par l'Autorité des marchés financiers.

Durée du programme proposé

Le programme de rachat d'actions a été autorisé pour une durée de dix-huit mois à compter du jour de l'Assemblée Générale Ordinaire ayant délivré ladite autorisation, soit jusqu'au 16 novembre 2020.

Pouvoirs conférés au Conseil d'administration avec faculté de délégation

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

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

Mise en œuvre du programme de rachat d'actions au cours de l'année 2019

Contrat de liquidité

Au titre du contrat de liquidité, les moyens suivants figuraient au compte de liquidité au 31 décembre 2019 :

2 552 titres

Il a en effet été procédé, sur la période du 1^{er} janvier 2019 au 31 décembre 2019, à l'achat de 1 212 titres et à la vente de 2 564 titres. Au 31 décembre 2019, le volume d'actions propres via

le contrat de liquidité s'élevait à 2 552 titres, soit 0,29 % du capital de la Société. Pour mémoire, la Société détenait 3 904 actions propres au 31 décembre 2018 dans le cadre du contrat de liquidité.

	Prix unit (en euros)	Titres	Montant (en euros)
Achats	146,76	1 212	177 871,00
Ventes	137,41	2 564	352 313,00

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

Synthèse du résultat du contrat :

Bilan

	Actif		Passif	
	Quantité	Valorisation *		
Foncière Atland	2 552	418 528,00	Apports réalisés	393 380,00
			Résultat cumulé jusqu'au 31 décembre 2018	159 441,21
Espèces		274 814,93	Résultat de l'année courante	140 521,72
TOTAL		693 342,93	TOTAL	693 342,93

* Positions valorisées au dernier cours.

Répartition du résultat

	Apports contractuels	%	Résultat cumulé	Apports réalisés	Apports nets
Foncière Atland	393 380,00	100,00 %	299 962,93	393 380,00	693 342,93
TOTAL	393 380,00	100,00 %	299 962,93	393 380,00	693 342,93

Autres titres autocontrôlés : 3 785 titres

Par ailleurs, Foncière Atland a procédé, le 7 décembre 2017, à un rachat de ses propres titres à hauteur de 4 820, au prix d'acquisition de 108 € par action. Sur cette enveloppe, 2 535 titres ont été utilisés dans le cadre de l'attribution d'actions gratuites (plan d'action n° 9) conformément au Conseil d'administration du 5 septembre 2018.

Foncière Atland a procédé en janvier 2019 à un rachat de ses propres titres à hauteur de 1 500 titres, au prix d'acquisition de 114 € par action.

Au total, le nombre de titres autocontrôlés représente 0,71 % des titres en circulation à fin décembre 2019 contre 1,09 % fin 2017 (6 337 titres fin 2019 contre 6 189 titres fin 2018).

6.3.10 Opérations réalisées par les dirigeants ou les personnes auxquelles ils sont étroitement liés sur les titres de la Société/Franchissements de seuils

Au cours de l'exercice 2019, la Société a reçu les déclarations de franchissement de seuils suivantes :

(i) le 17 décembre 2019, la société Tikehau Capital a déclaré :

- avoir franchi à la baisse le seuil légal et statutaire (en tant que multiple de 2,5 %) de 25 % des droits de vote,
- détenir 188 008 actions et 279 004 droits de vote, représentant 21,08 % du capital et 24,25 % des droits de vote ;

(ii) le 20 décembre 2019, la société Atland a déclaré :

- avoir franchi à la baisse sur une base individuelle, les seuils statutaires de 52,50, 50 et 47,50 % du capital et des droits de vote,
- avoir franchi à la baisse sur une base individuelle, le seuil statutaire de 55 % du capital,
- avoir franchi à la baisse sur une base individuelle, le seuil légal de 50 % du capital,
- avoir franchi à la baisse le seuil statutaire de 57,50 % du capital par le concert composé par Finexia, Atland, M. Georges Rocchietta, Finatlas, M. Lionel Védie de la Heslière et Xeos,

- détenir sur une base individuelle 417 049 actions et 535 938 droits de vote, représentant environ 46,76 % du capital et 46,59 % des droits de vote,
- détenir de concert avec les personnes précitées, 514 203 actions et 643 529 droits de vote, représentant environ 57,65 % du capital et 55,94 % des droits de vote ;

(iii) le 23 décembre 2019, la société Finexia a déclaré :

- avoir franchi à la baisse sur une base individuelle, le seuil statutaire de 57,50 % du capital et le seuil statutaire de 55 % des droits de vote,
- avoir franchi à la baisse le seuil statutaire de 57,50 % du capital par le concert composé par Finexia, Atland, M. Georges Rocchietta, Finatlas, M. Lionel Védie de la Heslière et Xeos,
- détenir sur une base individuelle, 494 152 actions et 623 477 droits de vote, représentant environ 55,40 % du capital et 54,20 % des droits de vote,
- détenir de concert avec les personnes précitées, 514 203 actions et 643 529 droits de vote, représentant environ 57,65 % du capital et 55,94 % des droits de vote.

6.3.11 Éléments susceptibles d'avoir une influence en cas d'offre publique initiée sur la Société

Droits de vote double

Au titre de l'article 19 des statuts, dans toutes les assemblées, chaque membre de l'assemblée a autant de voix qu'il représente d'actions, soit comme propriétaire, soit comme mandataire.

En outre, les propriétaires d'actions pour lesquelles il est justifié d'une inscription nominative depuis deux ans au moins jouissent d'un droit de vote double de celui qu'ils posséderaient en vertu du paragraphe précédent, pour les mêmes titres.

Franchissement de seuils statutaires

L'article 8 des statuts de la Société comporte une clause de déclaration de franchissement de seuil statutaire à partir du seuil de 2,5 % du capital ou des droits de vote de la Société et de tout multiple de ce seuil.

L'article 8 est reproduit ci-dessous :

- « Les actions sont nominatives jusqu'à leur libération intégrale.
- Les actions libérées intégralement sont nominatives ou au porteur, au gré de l'actionnaire.
- Les actions donnent lieu à une inscription en compte dans les conditions et selon les modalités prévues par les dispositions du Code de commerce et les règlements en vigueur.

La Société peut demander, à tout moment, selon la procédure fixée par la loi, l'identité des actionnaires détenteurs d'actions au porteur et le nombre de titres qu'ils détiennent ainsi que de tout porteur de titres conférant à terme le droit de vote dans les Assemblées Générales.

Toute personne physique ou morale, agissant seule ou de concert, venant à détenir directement ou indirectement, par l'intermédiaire d'une ou plusieurs personnes morales qu'elle contrôle au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce, un nombre d'actions représentant une proportion du capital social ou des droits de vote, égale ou supérieure à 2,5 %, ou tout multiple de ce pourcentage, y compris au-delà des seuils de déclarations prévus par les dispositions légales et réglementaires, doit informer la Société du nombre total d'actions et des droits de vote qu'elle possède, ainsi que des titres donnant accès à terme au capital et des droits de vote qui y sont potentiellement attachés, par lettre recommandée avec accusé de réception dans le délai de cinq jours de bourse à compter le franchissement de seuil.

L'obligation d'informer la Société s'applique également lorsque la participation de l'actionnaire en capital ou en droits de vote devient inférieure à chacun des seuils mentionnés à l'alinéa précédent du présent article.

Les sanctions prévues par la loi en cas d'inobservation de l'obligation de déclaration de franchissement de seuils légaux s'appliquent également en cas de non-déclaration du franchissement des seuils prévus par les présents statuts, à la demande, consignée dans le procès-verbal de l'Assemblée Générale, d'un ou de plusieurs actionnaires détenant au moins 5 % du capital ou des droits de vote de la Société. »

6.4 INFORMATION SUR LE COURS DE BOURSE ET POLITIQUE DE DISTRIBUTION DES DIVIDENDES

6.4.1 Informations concernant l'action Foncière Atland

Les actions de la Société sont cotées sur Euronext Paris (Compartiment C ; code ISIN : FR 0000064362).

Les principales informations financières concernant le titre de Foncière Atland au cours de l'exercice 2019 sont les suivantes :

2019				
Volume	Plus haut (en euros par titre)	Plus bas (en euro par titre)	Cumul des capitaux échangés	Cours moyen
9 626	172,00	112,00	1 361 227,00 €	141,41

2018				
Volume	+Haut	+Bas	Capitaux échangés	Cours moyen
16 206	122,54	105,30	1 838 951,00 €	113,85

Ces chiffres sont donnés sans retraitement du dividende et concernent toutes les cotations dans le carnet central, ils ne comprennent pas d'éventuelles opérations hors bourse ou de gré à gré. (Source Bloomberg).

6.4.2 Dividende au titre de l'exercice 2019

Les bons résultats de l'année 2019 permettent au Conseil d'administration de proposer à l'Assemblée Générale Mixte le versement d'un dividende de 7,00 € par action (+ 16,1 % par rapport à 2018).



COMPTES CONSOLIDÉS ET COMPTES SOCIAUX

7

7.1	COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2019	138
7.1.1	Notes annexes aux comptes consolidés	143

7.1.2	Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	187
-------	--	-----

7.2	COMPTES SOCIAUX AU 31 DÉCEMBRE 2019	191
7.2.1	Annexe aux comptes annuels	195
7.2.2	Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes sociaux	211

7.1 COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2019

État de la situation financière

Bilan consolidé actif (en Keuros)	Note	31 décembre 2019	31 décembre 2018
ACTIFS NON COURANTS			
Goodwill	6.1	35 055	4 279
Immobilisations incorporelles	6.2	8 853	341
Droits d'utilisation des actifs loués	6.2	5 246	0
Immeubles de placement	6.3	75 912	58 740
Immobilisations corporelles	6.4	544	606
Participations dans les entreprises associées	6.6	14 753	14 428
Actifs financiers en juste valeur par capitaux propres, non courants	6.5	5 835	7 154
Actifs financiers en juste valeur par résultat non courants	6.5	789	0
Actifs financiers au coût amorti, non courants	6.5	11 453	8 854
Impôts différés actifs	6.7	1 290	159
TOTAL ACTIFS NON COURANTS		159 731	94 561
ACTIFS COURANTS			
Stocks et travaux en cours	6.8	63 569	568
Créances clients et autres débiteurs	6.9	107 438	13 574
Actifs d'impôt exigibles		159	0
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.10	113 385	20 234
TOTAL ACTIFS COURANTS		284 551	34 376
TOTAL ACTIFS		444 282	128 937

COMPTES CONSOLIDÉS ET COMPTES SOCIAUX

Comptes consolidés au 31 décembre 2019

Bilan consolidé passif (en Keuros)	Note	31 décembre 2019	31 décembre 2018
CAPITAUX PROPRES			
Capital apporté	6.11	49 056	31 358
Réserves et résultats accumulés	6.11	43 938	12 219
Résultat de la période	6.11	22 693	6 178
CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE		115 688	49 755
Participations ne donnant pas le contrôle		2 751	86
CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS		118 439	49 841
PASSIFS NON COURANTS			
Emprunts et dettes financières non courants	6.12	171 489	51 850
Obligations locatives non courantes		4 219	0
Avantages du personnel	6.13	324	124
Impôts différés passifs		631	0
TOTAL PASSIFS NON COURANTS		176 663	51 974
PASSIFS COURANTS			
Passifs financiers	6.14	29 116	5 260
Obligations locatives courantes		1 032	0
Provisions courantes		2 840	0
Dettes fournisseurs et autres dettes	6.14	64 161	9 236
Autres créiteurs	6.14	52 032	12 626
TOTAL PASSIFS COURANTS		149 181	27 122
TOTAL PASSIFS ET CAPITAUX PROPRES		444 282	128 937

État consolidé du résultat net

Compte de résultat (en Keuros)	Note	31 décembre 2019	31 décembre 2018
Chiffre d'affaires	7.1	103 046	24 683
Charges externes et autres charges	7.4	-59 506	-4 234
Impôts et taxes	7.4	-914	-499
Charges de personnel	7.5	-12 798	-8 335
Dotations nettes aux amortissements et aux provisions		-3 785	-2 358
Autres produits d'exploitation		976	13
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT		27 019	9 270
Résultat net sur cession d'actifs	7.3	2 484	137
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL APRÈS CESSIION D'ACTIFS		29 503	9 407
Charges financières	7.6	-6 480	-1 642
Produits financiers	7.6	4 600	431
RÉSULTAT FINANCIER		-1 880	-1 211
Impôt sur les bénéfices	7.7	-5 776	-3 241
RÉSULTAT NET DES SOCIÉTÉS INTÉGRÉES		21 847	4 955
Quote-part dans les résultats des entreprises associées	6.6	1 767	1 308
RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ		23 615	6 263
dont part revenant aux actionnaires de la société mère		22 693	6 178
dont part revenant aux participations ne donnant pas le contrôle		922	85
RÉSULTAT PAR ACTION		(€ par action)	(€ par action)
De base	6.11	39,52 €	10,97 €
Dilué	6.11	36,16 €	10,05 €

État du résultat global consolidé

(en Keuros)	Note	31/12/2019	31/12/2018
Résultat net consolidé		23 615	6 263
Variation de juste valeur des instruments dérivés de couverture		21	-236
Autres éléments du résultat global ⁽¹⁾		21	-236
RÉSULTAT NET GLOBAL CONSOLIDÉ		23 636	6 027
Dont			
Part du groupe		22 714	5 942
Participations ne donnant pas le contrôle		922	86

(1) Éléments recyclables en totalité par résultat

Tableau de variation des capitaux propres consolidés

(en Keuros)	Capital	Réserves	Résultat	Capitaux propres Groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Capitaux propres Totaux
AU 31 DÉCEMBRE 2017	31 358	11 884	2 859	46 101	221	46 322
Résultat 31/12/2018			6 178	6 178	85	6 263
Résultat 31/12/2017		2 859	- 2 859	0		0
<i>Autres éléments du résultat global :</i>						
Juste valeur des instruments financiers dérivés de couverture (dont effets liés à IFRS 9)		- 236		- 236		- 236
RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ	0	2 623	3 319	5 942	85	6 027
Augmentation de capital		463		463		463
Juste valeur des actifs financiers (effets liés à IFRS 9)		- 2 955		- 2 955	- 220	- 3 175
Distribution						
Acquisitions/cessions de titres d'autocontrôle		49		49		49
Païement fondé sur des actions		149		149		149
Mouvements de périmètre						
Autres		6		6		6
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
Païement fondé sur des actions		305		305		305
Mouvements de périmètre				0	1 870	1 870
Autres		-79		-79		-79
AU 31 DÉCEMBRE 2019	49 056	43 938	22 693	115 687	2 751	118 438

Tableau des flux de trésorerie consolidés

(en Keuros)	Note	31/12/2019	31/12/2018
RÉSULTAT		23 615	6 263
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	-1 767	- 1 308
Dotations aux amortissements et dépréciations (à l'exclusion de celles liées à l'actif circulant)	6.16.1	5 899	2 322
Paieement fondé sur des actions		305	149
Variation de la juste valeur des instruments financiers		67	- 8
Autres produits et charges calculés		-1 428	116
Plus et moins-values de cession d'actifs immobiliers de placement et de titres	7.3	-2 484	- 137
Marge brute d'autofinancement après coût du financement et impôt		24 207	7 397
Coût de l'endettement financier net		2 257	1 124
Impôts		5 776	3 241
Marge brute d'autofinancement avant coût du financement et impôt		32 240	11 762
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	6.15 et 6.16.2	5 140	2 807
Intérêts versés nets		-1 658	- 869
Impôts payés		-5 161	- 2 357
FLUX NET DE TRÉSORERIE GÉNÉRÉS PAR L'ACTIVITÉ		30 561	11 343
Décassements sur acquisition d'immobilisations incorporelles et corporelles	6.2, 6.4 et 6.16.3	-588	-481
Décassements sur acquisition d'immeubles de placement	6.3 et 6.16.3	-14 722	- 8 335
Remboursement d'actifs financiers	6.5	2 473	8
Encaissements nets sur cession d'immobilisations incorporelles et corporelles		6	0
Encaissements nets sur cession d'immeubles de placement	7.3	8 201	894
Décassements sur acquisition d'immobilisations financières	6.5	-3 009	- 1 502
Incidences des autres variations de périmètre	6.16.6	0	- 281
Encaissements sur cessions de filiales nets de trésoreries cédées	4.3	-24 607	0
FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT		-32 246	- 9 697
Augmentation de capital	6.11	45 539	0
Dividendes payés aux actionnaires de la société mère	6.11	-3 401	- 2 955
Distribution des minoritaires	6.11	-127	- 220
Dépôts reçus	6.16.5	65	196
Dépôts remboursés	6.16.5	-88	- 20
Encaissements provenant d'emprunts (y compris contrats de location financement)	6.16.4 et 6.16.5	102 454	9 536
Encaissements provenant de dettes diverses		493	0
Remboursement d'emprunts	6.16.4 et 6.16.5	-43 893	- 5 825
Remboursement des obligations locatives		-568	0
Variation des crédits promoteurs	6.16.5	-5 525	0
Variation des autres fonds propres	6.16.5	-194	- 444
FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT		94 755	268
VARIATION DE TRÉSORERIE		93 070	1 914
TRÉSORERIE À L'OUVERTURE - CF. § 6.10		20 219	18 309
Reclassement opéré sur la trésorerie d'ouverture			- 5
TRÉSORERIE À LA CLÔTURE - CF. § 6.10		113 289	20 219

7.1.1 Notes annexes aux comptes consolidés

Note I	Informations générales	144	Note VI	Précisions sur certains postes du bilan consolidé	165
Note II	Principes et méthodes comptables	146	Note VII	Informations sur le compte de résultat	181
Note III	Périmètre de consolidation	155	Note VIII	Informations complémentaires	185
Note IV	Comparabilités des comptes	160			
Note V	Informations sectorielles et données chiffrées	163			

Note I 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. Il s'adresse à des clients particuliers et des investisseurs professionnels.

Le Groupe développe plus particulièrement les métiers de l'investissement, la gestion de fonds immobiliers, le financement participatif et la promotion résidentiel neuf et ancien.

L'entité tête de groupe, Foncière Atland, est une société anonyme dont le siège social est situé en France : 40, avenue George V à Paris. Elle est cotée sur le marché Eurolist compartiment C, de Nyse Euronext Paris.

Les états financiers sont présentés en milliers d'Euros. La présente annexe fait partie intégrante des comptes consolidés au 31 décembre 2019 tels qu'arrêtés par le Conseil d'Administration en date du 31 mars 2020. Ces comptes seront soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Annuelle du 19 mai 2020.

Faits marquants

➤ Acquisition d'Atland Résidentiel (anciennement Atland Développement) et de Fundimmo

- Foncière Atland, via sa filiale Atland Group (anciennement Foncière Atland Asset Management) qu'elle détient à 100%, a acquis le 15 novembre 2019, 100% des titres d'Atland Résidentiel (anciennement Atland Développement) pour un montant fixe en numéraire de 40 M€. Cette acquisition a donné lieu à la constatation d'un goodwill de 19,7 M€ dans les comptes consolidés au 31 décembre 2019.
 - L'acquisition d'Atland Résidentiel s'est accompagnée de trois opérations financières d'envergure :
1. La mise en place d'un crédit bancaire de 75 M€ pour financer cette acquisition et pour refinancer la dette corporate actuelle d'Atland Résidentiel. La Caisse d'Epargne Ile-de-France et la Banque Internationale à Luxembourg, qui avaient sécurisé la totalité du financement via une prise ferme, sont intervenues en tant qu'arrangeurs et coordinateurs. Le financement a été syndiqué auprès d'Arkéa Banque Entreprises et Institutionnels, BNP Paribas, Crédit Industriel et Commercial, Crédit Lyonnais, Eiffel Investment Group et La Banque Postale,
 2. Une augmentation de capital de Foncière Atland avec maintien du droit préférentiel de souscription à hauteur de 41,6 millions d'euros (prime d'émission incluse) qui se traduit par l'émission de 277 159 actions nouvelles au prix unitaire de 150 euros (dont 55 euros de valeur nominale et 95 euros de prime d'émission). Le taux de souscription a représenté 112,7 % de l'Augmentation de Capital avant exercice de la clause d'extension,
- Le prospectus relatif à cette émission a été approuvé sous le numéro 19-538 en date du 21 novembre 2019 (le « Prospectus ») par l'Autorité des marchés financiers (« l'AMF »),

3. Par ailleurs, dans le cadre de l'Augmentation de Capital, 86 450 bons de souscription d'actions ont été exercés au prix unitaire de 113 euros pour 43 225 actions nouvelles émises, et un montant de 4,9 millions d'euros. 214 bons de souscription d'actions restent encore en circulation fin 2019,

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

- Foncière Atland, via sa filiale Atland Group a fait l'acquisition le 4 juillet 2019 de 60% des titres de la société Fundimmo, l'une des premières plateformes françaises de crowdfunding exclusivement dédiées au placement immobilier. Cette acquisition a donné lieu à la constatation d'un goodwill de 10,8 M€ dans les comptes au 31 décembre 2019, calculé sur la base d'une projection d'acquisition du solde des titres (40%) à horizon 2023 et conformément à la norme IFRS 3.

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

Les revenus locatifs ont augmenté de 7,3 % par rapport au 31 décembre 2018 à 5 184 K€. Cette progression s'explique principalement par des variations de périmètre, dont :

- l'arbitrage en mai 2019 d'une partie de l'actif de Cébazat (63) pour un montant hors droits de 3 M€, sans perte de loyer ;
- l'arbitrage en septembre 2019 de l'actif d'Amiens Glisy (80) pour un montant hors droits 5,3 M€, pour une perte de loyer en 2019 de 0,1 M€ ;
- l'effet année pleine de la prise à bail dans le cadre de 4 opérations livrées courant 2018 à Stains (93), Provins (77), Cormeilles-en-Parisis (95) et au Plessis-Pâté (91) et issues de la construction pour compte propre, pour environ 0,3 M€ ;
- la prise à bail de l'actif construit à Saint-Quentin Fallavier (38) livré en juillet 2019, pour un chiffre d'affaires 2019 de 0,1 M€.

Hors variations de périmètre, les loyers restent stables avec de faibles indexations.

Pour maintenir des rendements historiquement élevés, Foncière Atland privilégie la construction d'actifs pour compte propre avec des signatures de qualité et des baux avec des durées fermes longues. Ainsi, dans le cadre de l'opération de Pierrefitte-Stains, pour laquelle la foncière a été lauréate de l'appel à projets « Inventons la Métropole du Grand Paris » pour l'aménagement du site pôle gare, deux baux de longue durée ont été signés avec les sociétés Engie et Total représentant une pré-commercialisation de 70% de l'ensemble du parc.

Foncière Atland ainsi achevé près de 22 000 m² de bâtiments tertiaires dans ses différents parcs et a près de 55 000 m² de projets tertiaires en développement sur les prochaines années qui viendront renforcer les actifs immobiliers et les revenus locatifs de la foncière.

Par ailleurs, l'OPCI TRE 1, dans lequel Foncière Atland détient une participation de 2,5%, a cédé en décembre 2019 un portefeuille constitué de 22 actifs situés en France loués à la société Elis.

➤ Asset management pour compte de tiers et gestion réglementée : accélération de la croissance et acquisition de Fundimmo

L'année 2019 a été une année très active pour l'activité d'asset management avec des revenus s'établissant à 34 410 K€ et une progression de 84,3 % par rapport à 2018 (soit une augmentation de 15,7 M€). Les honoraires issus de la gestion réglementée,

réalisée au travers de la société Atland Voisin (anciennement Voisin) (gestion SCPI et OPCI), progressent de 10,8 M€ entre 2018 et 2019 pour s'établir à 27,7 M€ fin 2019. Les honoraires de souscription, nets des rétrocessions, représentent 78 % des honoraires en 2019, quote-part identique à 2018.

En 2019, la société Atland Voisin a ainsi collecté 581,4 M€ (dont 83,6 M€ pour MyShareScpi gérée depuis octobre 2019 par MyShareCompany suite à l'obtention de son agrément) à comparer aux 346,5 M€ de 2018 et a investi pour près de 489 M€ en immobilier physique (valeur acte en main), soit 82 actifs acquis pour un rendement moyen de 6,48 % (dans le cadre de la gestion de SCPI).

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

► en 2019, la Foncière et le gestionnaire néerlandais de fonds PGGM ont notamment acquis via leur véhicule OPPCI Dumoulin deux immeubles de bureau en première couronne de Paris :

- l'immeuble Pointe de Métro 2, situé rue Henri Barbusse à Gennevilliers (92230),
- l'immeuble situé au 1 square Chaptal à Levallois-Perret (92300) ;

► enfin, l'OPPCI Transimmo également géré par Atland Voisin et spécialisé dans les actifs d'infrastructure de transport de la personne, a procédé à la signature de nouveaux baux de longue durée (11 ans fermes) sur 7 sites d'Ile-de-France avec Ile-de-France Mobilité.

Ainsi, au 31 décembre 2019, Atland Voisin et MyShareCompany gèrent 1 669 M€ HD d'actifs immobiliers au travers de 5 SCPI (pour 1 244 M€ HD dont 89 M€ pour MyShareScpi, gérée depuis octobre 2019 par MyShareCompany) et 2 OPPCI (pour 424 M€ HD).

Enfin, afin de continuer à diversifier et à élargir son offre de produits d'investissement immobilier, Foncière Atland a fait l'acquisition le 4 juillet 2019 de 60% des titres de la société Fundimmo. Avec 10% de parts de marché en 2019 et 65 M€ collectés depuis sa création, Fundimmo est l'une des seules plateformes françaises de crowdfunding 100% immobilier présentes dans le financement résidentiel et tertiaire. Portée par un marché du crowdfunding en forte croissance, Fundimmo affiche une collecte 2019 de 33 M€, soit une progression de 65% par rapport à décembre 2018.

► Promotion et construction : développement d'un pôle de promotion résidentiel avec l'acquisition d'Atland Résidentiel avec un chiffre d'affaires de 63 452 M€

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

En 2019, Atland Résidentiel a réalisé un chiffre d'affaires de 166,2 M€ sur les 12 mois d'exercice pour une contribution au chiffre d'affaires consolidé de Foncière Atland sur 1,5 mois de 55,5 M€ à la suite de son intégration au sein du périmètre de consolidation de Foncière Atland.

Avec 1 000 contrats de réservation (1) signés en 2019 (750 en quote-part Groupe) contre 630 en 2018 (489 en quote-part Groupe) et 1 228 lots actés par les équipes d'Atland Résidentiel (940 en quote-part Groupe) contre 481 au 31 décembre 2018 (341 en quote-part Groupe), Atland Résidentiel se positionne comme un acteur significatif de la promotion et de la rénovation de logements en Ile-de-France.

Atland Résidentiel dispose à fin 2019 d'une équipe de 73 collaborateurs et d'un backlog (2) de contrats de réservations au 31 décembre 2019 proche de 1 000 lots pour un chiffre d'affaires de plus de 200 M€.

Enfin, la société dispose d'un pipeline (3) de projets en développement en Ile-de-France, représentant plus de 3 100 lots

► Portefeuille géré par Foncière Atland

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

Au 31 décembre 2019, la valeur de marché du patrimoine locatif propre de Foncière Atland s'élève à 100 M€ hors droits pour un rendement net proche de 8,7 % et environ 1,7 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 96,8 % et le Groupe gère près de 107,1 M€ de revenus locatifs (dont 6,2 M€ en propre) en base annuelle pour 2019 sur l'ensemble du portefeuille sous gestion.

(1) Réservations : cela correspond à des promesses d'achats (nette des annulations de la période) de lots immobiliers signées par des clients et contresignées par Atland Résidentiel ou ses filiales nettes des annulations éventuelles, mesurés en volume (unités) et en valeur. Elles sont le reflet de l'activité commerciale du Groupe et leur intégration au chiffre d'affaires est conditionnée par le temps nécessaire de transformation d'une réservation en une signature d'acte notarié, fait générateur de la prise de résultat. Par ailleurs, dans les programmes de logements collectifs incluant des immeubles mixtes (appartement, locaux d'activité, commerce, bureaux), toutes les surfaces sont converties en équivalent logements. Dans les opérations hôtelières, le nombre d'unités équivaut au nombre de chambres.

(2) Carnet de commandes ou Backlog : il recouvre, pour les ventes en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA), (i) les lots réservés pour lesquels l'acte de vente notarié n'a pas encore été signé et (ii) les logements réservés non livrés pour lesquels l'acte de vente notarié a été signé, à hauteur de la partie non encore prise en chiffre d'affaires.

(3) Pipeline : représente l'ensemble des terrains pour lesquels un engagement (promesse de vente, LOI, accord d'exclusivité...) a été signé sur validation d'un comité d'engagement. Ce portefeuille est mesuré en nombre de logements potentiels non encore réservés et est estimé en volume de chiffre d'affaires prévisionnel hors taxes.

Note II Principes et méthodes comptables

2.1. Déclaration de conformité

Les états financiers consolidés du groupe Foncière Atland, arrêtés au 31 décembre 2019, 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 2019 sont identiques à ceux utilisés pour les comptes clos au 31 décembre 2018 à l'exception des normes, amendements et interprétations adoptées par l'Union européenne et d'application obligatoire en 2019.

Nouvelles normes et interprétations d'application obligatoire au 1^{er} janvier 2019 :

IFRS 16 – Contrats de location

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

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

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

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

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

L'IFRS IC a clarifié la lecture de la norme IFRS 16 et rappelle que l'estimation de la durée exécutoire du contrat de location doit prendre en compte l'économie du contrat au sens large, et non pas la seule approche juridique. La durée de location correspond à la période non résiliable complétée le cas échéant des options de renouvellement dont l'exercice par le Groupe est raisonnablement certain, à savoir :

- 6 ou 9 ans selon les baux immobiliers,
- 3 ans pour la flotte automobile.

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

Par ailleurs, le Groupe ne bénéficie pas de baux en tacite prolongation (au sens de l'article L145-9 du code de commerce).

Au 31 décembre 2019, l'application de cette norme, aux impacts non significatifs en matière de résultat, a conduit à inscrire au bilan :

- Une somme de 5 246 K€ au titre des droits d'utilisation des actifs loués ;
- Un montant de 5 251 K€ au titre de la dette sur obligations locatives correspondante.

IFRS 23 – Incertitude relative aux traitements fiscaux

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

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

IAS 23 – Coûts d'emprunts

Le comité d'interprétation des normes IFRS a publié une décision qui rend désormais impossible l'incorporation des coûts d'emprunt au coût de production d'un ensemble immobilier vendu par lots à des clients finaux, au travers de contrats de vente prévoyant un transfert en continu du contrôle tels que les VEFA.

Ainsi, depuis le 1^{er} janvier 2019, les frais d'emprunt sur les opérations de VEFA et / ou CPI ne sont plus capitalisés, sauf dispositions particulières ne prévoyant pas un transfert continu du contrôle.

La mise en œuvre d'IAS 23 à l'ouverture de l'exercice au 1^{er} janvier 2019 n'a pas eu d'impact au niveau des capitaux propres.

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

Nouvelles normes et interprétations d'application ultérieures adoptées ou non par l'Union européenne

- amendements à IFRS 10 et à IAS 28 « Vente ou apport d'actifs entre un investisseur et une entreprise associée ou une coentreprise » ;
- amendements à IAS 19 « Modification, réduction ou liquidation d'un régime » ;
- améliorations annuelles des normes IFRS – Cycle 2018 – 2020 ;
- amendement à IFRS 3 « Définition d'une entreprise » ;
- amendements à IAS 1 et à IAS 8 « Définition de significatif ».

2.2. 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 2019, 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 III - 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 2019.

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.

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

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

- 2.3.8. Immeubles de placement,
- 2.3.11. Stocks et travaux en cours,
- 2.3.16. Dettes financières,
- 2.3.18. Provisions,
- 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 »

A 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 : 3 ans pour les logiciels et développements informatiques et 5 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 retraits les contrats de location portant sur des actifs de plus de 5000 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 6 mois, la juste valeur correspond au coût d'acquisition du bien.

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

Dépréciation et tests d'impairment des immeubles de placement

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

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

2.3.9. 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, c'est le prix de la promesse qui constitue la juste valeur du bien destiné à être cédé.

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.

A chaque nouvelle acquisition de titres de capitaux propres, une analyse de l'intention de gestion du Groupe est conduite afin de déterminer s'ils seront évalués à la juste valeur par résultat ou par capitaux propres.

La juste valeur est appréhendée à partir des techniques d'évaluation reconnues (références à des transactions récentes, actualisation des cash-flows futurs, etc.).

Les créances financières rattachées sont enregistrées à leur coût d'acquisition. Par ailleurs des dépréciations sont constituées et comptabilisées en résultat lorsqu'il existe une indication objective de perte de valeur du fait d'un événement intervenu après la comptabilisation initiale de l'actif.

Dépôts de garantie versés

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

2.3.11. Stocks et travaux-encours

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

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

Pour les opérations de promotion immobilière en cours de construction, les stocks sont évalués au coût de production de chaque programme selon la méthode de l'avancement technique des travaux décrite dans la note 2.3.21 « Enregistrement des produits » de la présente annexe.

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

2.3.12. Créances clients et autres débiteurs

Les créances clients et autres débiteurs sont évalués 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 revenus locatifs :

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

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

Produits relatifs aux ventes d'opérations de construction logements et tertiaires :

Pour ses opérations de promotion immobilière le groupe reconnaît son chiffre d'affaires ainsi que les résultats des programmes

immobiliers selon la méthode de l'avancement. Cet avancement est constitué tant d'un critère d'avancement technique de l'opération que d'un avancement commercial caractérisé par la signature avec des clients des actes transférant le contrôle de l'actif au fur et à mesure de sa construction.

Taux d'avancement =

Avancement commercial * avancement technique =

$(CA_{HT} \text{ acté} / CA_{HT} \text{ budgété}) * (\text{Dépenses HT réalisées y compris coût du terrain} / \text{Dépenses HT budgétées y compris coût du terrain})$

Le résultat à l'avancement est déterminé à la partir de la marge à terminaison prévisionnelle du programme immobilier pondérée par l'avancement technique ainsi que par l'avancement commercial.

Dans le cas où une perte est identifiée sur un contrat déficitaire, elle est provisionnée dès l'exercice d'identification pour la partie du contrat restant à exécuter à la clôture

Produits relatifs aux activités de prestations de services :

Le chiffre d'affaires est comptabilisé lors de la réalisation de la prestation. Cette source de chiffre d'affaires a fortement augmenté du fait du développement de la gestion réglementée réalisée par la société Voisin et Fundimmo.

Cette activité génère 5 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 pourcentage des revenus locatifs gérés des SCPI ;
- des honoraires de gestion des OPPCI correspondant à un pourcentage 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 issus du placement des fonds collectés dans les opérations immobilières sélectionnées.

Produits relatifs aux cessions d'immeubles de placement :

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

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

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 quittance. 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 0,77 % ;
- Turn-over : moyen ;
- Table de survie INSEE 2019.

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 des sources de revenus et de la qualité de ses locataires dans le cadre de son activité « investissement ».

Au 31 décembre 2019, l'en-cours clients net des provisions pour dépréciation de 69 227 K€ concerne les revenus locatifs (hors provisions pour charges à refacturer d'un montant de 413 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 revenus liés à l'activité de promotion relative à Atland Résidentiel principalement et les revenus liés à l'activité de gestion d'actifs principalement assurée par la société Atland Voisin. La hausse significative (8 209 K€) par rapport au 31 décembre 2018 de l'encours client est uniquement imputable à l'intégration de la société Atland Résidentiel dans le périmètre de consolidation au cours de l'année 2019.

L'ensemble se décompose de la façon suivante :

- Créances non échues : 69 227 K€
 - dont quittance du premier trimestre 2020 : 1 351 K€,
 - dont prix de cession de travaux en cours : 59 469 K€,
 - dont activité de gestion d'actifs réglementée : 8 407 K€ ;
- Créances échues de plus de 3 mois : 415 K€ dépréciées à 100 % au 31 décembre 2019.

Les créances échues et non réglées s'expliquent principalement de la façon suivante :

- difficultés financières rencontrées par un ancien locataire de l'immeuble de bureaux à Villejuif mis en liquidation judiciaire ;
- difficultés financières rencontrées par des locataires défaillant à Cébazat.

Dépendance par rapport aux tiers

Promotion / construction :

Les ventes d'actifs en cours de construction dans le cadre de VEFA (Vente en Etat 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 pré commercialisation 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.

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 souscriptions 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 CGP dont les 10 plus importantes représentent 44% de la collecte. En outre, les SCPI gérées par Atland Voisin font peu appel à des investisseurs professionnels, ce qui permet d'avoir près de 23 000 clients dans les SCPI.

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 2019 (avec 28 % des revenus locatifs et 2 % du chiffre d'affaires total) suivi des groupes Freinage Poids Lourds Services (20 % des revenus locatifs et 1 % du chiffre d'affaires total), Siemens (8 % des revenus locatifs et 0,5 % du chiffre d'affaires total) et Pôle Emploi (6 % des revenus locatifs et 0,30 % du chiffre d'affaires total).

Placements

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

Analyse des emprunts par maturité :

Echéancier (En Keuros)	De 1 à 3 mois	De 3 à 12 mois	De 1 à 2 ans	De 3 à 5 ans	Plus de 5 ans	Total
Emprunt obligataire non convertible	0	0	9 875	0	0	9 875
Emprunts auprès des établissements de crédit	1 012	11 735	11 777	50 870	51 875	127 270
Emprunts - Crédit-bail	38	116	158	502	1 429	2 243
Obligations locatives	153	879	1 011	2 771	438	5 251
TOTAL	1 203	12 730	22 821	54 143	53 742	144 639

Compte tenu de la récurrence du cash-flow généré par ses investissements qui offrent des rendements sécurisés et de son actionariat, le Groupe estime que le risque de liquidité est limité.

Risque sur les entités structurées

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

Risque de marché

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

Risque de change

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

Risques juridiques, réglementaires et fiscaux

En vue de prendre en compte les changements liés à l'adoption des textes législatifs ou réglementaires nouveaux, susceptibles d'avoir une incidence sensible sur la situation du Groupe et le développement de son activité, la Direction juridique et financière contribuent, en liaison avec le réseau de conseils externes, à la
 ➤ soit une couverture de type CAP.

Risque de prix

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

- les revenus liés aux opérations de construction et rénovation (62 %) : 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 particulier ou professionnels ou opérateurs sociaux ;
- et les revenus liés à l'activité d'asset et property management et ceux liés à l'activité de gestion d'actifs réglementés (34 %) 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 (4 %).

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 2019, 58 % 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 de 3 ans à fin décembre 2019 ;
- le Groupe est faiblement exposé aux variations à la baisse des indexations suivant les indices ICC - ILC et ILAT.

Risque de liquidité

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

collecte et au traitement des informations appropriées relatives à la législation. Le Groupe est notamment concerné par de 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 (conjoncture 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 ;

Au 31 décembre 2019, la position de taux est couverte à plus de 67 % hors emprunt obligataire (71 % y/c emprunt obligataire et obligations locatives) contre près de 72 % au 31 décembre 2018 :

Montant en Keuros	31/12/2019			31/12/2018		
	Taux fixe	Taux variable	Total	Taux fixe	Taux variable	Total
Emprunts et dettes financières	11	129 502	129 513	187	45 160	45 347
Obligations locatives (IFRS 16)	5 251	0	5 251	0	0	0
Obligations non convertibles	9 875	0	9 875	9 773	0	9 773
PASSIF FINANCIER NET APRÈS GESTION	15 137	129 502	144 639	9 960	45 160	55 120
<i>En proportion hors emp. Obligataire</i>	<i>0,01 %</i>	<i>99,99 %</i>	<i>100 %</i>	<i>0,41 %</i>	<i>99,59 %</i>	<i>100 %</i>
<i>En proportion y/c emp. Obligataire</i>	<i>10,47 %</i>	<i>89,53 %</i>	<i>100 %</i>	<i>18,07 %</i>	<i>81,93 %</i>	<i>100 %</i>
PASSIF FINANCIER NET AVANT GESTION	15 137	129 502	144 639	9 960	45 160	55 120
Couverture						
<i>Juste valeur positive</i>		228	228		32	32
<i>Juste valeur négative</i>		237	237		209	209
Total couverture		9	9		177	177
PASSIF FINANCIER NET APRÈS GESTION	15 137	128 511	144 648	9 960	45 337	55 297

Échéancier en Keuros	31/12/2019			31/12/2018		
	Taux fixe	Taux variable	Total	Taux fixe	Taux variable	Total
Capital restant dû couvert (y/c emprunt obligataire et obligations locatives)	15 125	87 365	102 490	9 960	32 431	42 391
Capital restant dû couvert (y/compris emprunt obligataire mais hors obligations locatives)	9 886	87 635	97 251	9 960	32 431	32 618
Capital restant dû couvert (hors emprunt obligataire et obligations locatives)	11	87 365	87 376	187		
% des dettes couvertes totales	100,00%	67,46 %	70,86 %	100,00%	71,82%	76,91 %
% des dettes couvertes (y/compris emprunt obligataire mais hors obligations locatives)	100,00%	67,46 %	69,77 %	100,00%	71,82%	76,91 %
% des dettes couvertes (hors emprunt obligataire et obligations locatives)	100,00 %	67,46 %	67,47 %	100,00 %	71,82 %	71,93 %

Dépendance de Foncière Atland au regard des moyens techniques et humains

Afin de conserver une structure allégée, flexible et ne pas alourdir ses coûts de fonctionnement, le périmètre Foncière Atland / Foncière Atland Real Estate Investment Management (REIM) / Foncière Atland Asset Management ne compte actuellement aucune fonction support internalisée. Un contrat de prestations de services et d'assistance a ainsi été signé entre Foncière Atland et Atland SAS pour la mise à disposition par Atland SAS de ses compétences comptables, financières, juridiques et de management.

2.3.30. Gestion du capital

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

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

Durant l'exercice 2019, le Groupe n'a pas modifié sa politique en matière de gestion de capital.

Note III Périmètre de consolidation

Sociétés présentes dans le périmètre au 31 décembre 2019

	Siège	Pays	N° Siren	% Intérêt	Méthode
1. SOCIÉTÉ CONSOLIDANTE					
SA FONCIERE ATLAND	PARIS	France	598 500 775	-	IG
2. FILIALES CONSOLIDÉES					
SARL FONCIERE ATLAND REIM	PARIS	France	437 664 386	100,00 %	IG
SCI FONCIERE ATLAND VILLEJUIF STALINGRAD	PARIS	France	492 942 321	100,00 %	IG
SCI LE GRAND CHEMIN	TOULOUSE	France	408 401 909	100,00 %	IG
SCI LUAN GRAMONT	TOULOUSE	France	400 474 953	100,00 %	IG
SCI MP LOG	TOULOUSE	France	490 462 439	100,00 %	IG
SCI NEGOCAR	LABEGE	France	440 166 411	100,00 %	IG
SNC FONCIERE ATLAND VALORISATION	PARIS	France	501 953 699	100,00 %	IG
SCI SYNERLAND	PARIS	France	528 594 328	20,00 %	MEE
SCI FONCIERE ATLAND PLESSIS PATE	PARIS	France	820 556 660	100,00 %	IG
SCI FONCIERE ATLAND PROVINS	PARIS	France	828 851 972	100,00 %	IG
SCCV FONCIERE ATLAND STAINS	PARIS	France	799 090 204	100,00 %	IG
SCCV FONCIERE ATLAND MASSY EUROPE	PARIS	France	798 900 106	51,00 %	IG
SAS SPEEDLAND	PARIS	France	801 312 208	100,00 %	IG
SAS ATLAND GROUP	PARIS	France	811 047 919	100,00 %	IG
SCCV FONCIERE 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 FONCIERE 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 SEMINAIRE	PARIS	France	432 266 880	100,40 %	IG
SCI FPLI 44	PARIS	France	421 380 726	100,00 %	IG
SAS TRANSBUS	PARIS	France	814 280 939	30,00 %	MEE
SAS FONCIERE ATLAND VEOLAND V	PARIS	France	527 946 206	30,00 %	MEE
SAS FONCIERE ATLAND VEOLAND	PARIS	France	509 491 833	30,05 %	MEE
SAS FONCIERE ATLAND KEOLAND	PARIS	France	494 815 269	30,05 %	MEE
SCI KEOLAND 2	PARIS	France	833 519 168	30,05 %	MEE
SCI VEOLAND NIMES	PARIS	France	528 695 695	30,05 %	MEE
SCI VEOLAND BRIVE	PARIS	France	528 884 034	30,05 %	MEE
SCI VEOLAND METZ	PARIS	France	528 847 064	30,05 %	MEE
SCI VEOLAND MONTESSON	PARIS	France	528 813 843	30,05 %	MEE
SCI FONCIERE ATLAND VEOLAND VULAINES	PARIS	France	518 909 189	30,05 %	MEE
SCI VEOLAND CARRIERES	PARIS	France	519 070 635	30,05 %	MEE
SCI VEOLAND VERNEUIL	PARIS	France	522 504 323	30,05 %	MEE
SCI VEOLAND LIMEIL	PARIS	France	523 256 527	30,05 %	MEE
OPTILAND ANTWERP NV	BRUXELLES	Belgique	831 385 119	30,00 %	MEE
OPTILAND HASSELT NV	BRUXELLES	Belgique	831 385 416	30,00 %	MEE
OPTILAND HERENTALS NV	BRUXELLES	Belgique	831 385 713	30,00 %	MEE
OPTILAND HOLD NV	BRUXELLES	Belgique	831 381 654	30,00 %	MEE

	Siège	Pays	N° Siren	% Intérêt	Méthode
2. FILIALES CONSOLIDÉES					
SAS ATLAND RESIDENTIEL	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 TREVERSE	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
SCI PARC 1 ^{er} ALTAIS	PARIS	France	442 786 372	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'ILE	PARIS	France	818 056 996	50,00 %	IG
SAS ESPACE VIE BALLANCOURT	PARIS	France	532 365 343	50,00 %	MEE
SCCV CORMEILLES BOIS ROCHEFORT	PARIS	France	811 425 438	49,00 %	MEE
SCI BRIGNAIS CHARLES DE GAULLE	PARIS	France	797 947 447	100,00 %	IG
SCI PARIS CHABRIERES	PARIS	France	448 743 948	100,00 %	IG
SCCV FRG CHAMBRAY 1	PARIS	France	520 841 974	100,00 %	IG
SCI CHAMPS S/MARNE RIVE GAUCHE	PARIS	France	502 943 368	50,00 %	MEE
SCCV PARIS CHARONNE	PARIS	France	814 456 869	100,00 %	IG
SCCV CHATENAY LEON MARTINE	PARIS	France	814 039 269	100,00 %	IG
SCCV ASNIERES CHAUSSON	PARIS	France	514 648 567	50,00 %	MEE
SCI CHEMIN VERT	PARIS	France	484 994 314	50,00 %	MEE
SCI VERSAILLES LE CHESNAY	PARIS	France	514 648 567	50,00 %	MEE
SCI FRG GRAND CLEMENT	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 PARIS COURAT	PARIS	France	808 699 763	100,00 %	IG
SCCV COURCOURONNES VERSAILLES	PARIS	France	794 002 600	65,00 %	IG
SCCV SAVIGNY S/ ORGE	PARIS	France	823 463 344	100,00 %	IG
SCI CROIX NIVERT	PARIS	France	510 690 779	100,00 %	IG
SARL FINANCIERE DE PARTICIPATION	PARIS	France	415 272 418	100,00 %	IG
SCI FRG FRANCHEVILLE	PARIS	France	798 004 271	49,00 %	MEE
SARL GIMCO	PARIS	France	354 051 054	100,00 %	IG
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 - CHAUSSEE JULES CESAR	PARIS	France	818 587 719	45,00 %	MEE
SCCV COURCOURONNES JEAN ZAY I	PARIS	France	794 024 463	65,00 %	IG
SCCV COURCOURONNES JEAN ZAY II	PARIS	France	794 047 324	65,00 %	IG
SCI ATLAND SAINT-WITZ LES JONCS	PARIS	France	847 840 147	100,00 %	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

	Siège	Pays	N° Siren	% Intérêt	Méthode
2. FILIALES CONSOLIDÉES					
SCCV FRG ANTONY VILLA KENNEDY	PARIS	France	818 270 530	100,00 %	IG
SAS LIFE INTERNATIONNAL COGEDIM	PARIS	France	518 333 448	24,95 %	MEE
SCCV LIL'PHARE	PARIS	France	819 928 557	50,00 %	IG
SCCV LIL'SEINE	PARIS	France	802 865 824	50,00 %	IG
SCCV CORMEILLES LOUIS HAYET	PARIS	France	814 450 961	50,00 %	IG
SCCV PARIS MASSENA	PARIS	France	820 143 717	100,00 %	IG
SNC MEYZIEU DOMAINE DU PARC	PARIS	France	789 908 522	100,00 %	IG
SCCV MASSY MN	PARIS	France	521 333 476	50,00 %	MEE
SCCV ATLAND VILLEPINTE SULLY	PARIS	France	824 152 458	100,00 %	IG
SCCV PIERRE DE MONTREUIL	PARIS	France	809 728 090	100,00 %	IG
SCCV ATLAND ARGENTEUIL MONTMORENCY	PARIS	France	819 401 019	100,00 %	IG
SCCV MASSY PQR	PARIS	France	521 333 393	25,00 %	MEE
SCCV ATLAND EPINAY S/ORGE	PARIS	France	820 961 803	100,00 %	IG
SCCV PRE SAINT GERVAIS PERI	PARIS	France	819 423 534	100,00 %	IG
SCI REUILLY RIVE GAUCHE	PARIS	France	490 683 265	100,00 %	IG
SCI SERRIS RIVE GAUCHE	PARIS	France	449 531 664	50,00 %	IG
SCCV SEVRAN PERI	PARIS	France	809 458 946	100,00 %	IG
SCI ST GERMAIN RIVE GAUCHE	PARIS	France	452 397 409	100,00 %	IG
SCI POISSY ST LOUIS RIVE GAUCHE	PARIS	France	453 033 334	50,10 %	IG
SCI ST MAURICE RIVE GAUCHE	PARIS	France	490 060 449	100,00 %	IG
SCCV VILLEJUIF ST ROCH	PARIS	France	814 063 830	75,00 %	IG
SCI TASSIN CHARLES DE GAULLE	PARIS	France	528 688 682	100,00 %	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 JAURES	PARIS	France	819 780 750	100,00 %	IG
SCI FRG VILLENVOY	PARIS	France	798 005 625	100,00 %	IG
SCCV ATLAND VILLEJUIF 5 GORKI	PARIS	France	824 151 765	100,00 %	IG
SCCV ATLAND TORCY	PARIS	France	824 151 344	100,00 %	IG
SCI VILLENNEUVE ST GEORGES RIVE GAUCHE	PARIS	France	490 084 993	100,00 %	IG
SNC PARC 1 ^{er} ZENITH	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 COMMERCE	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
SCCV ATLAND AUBERVILLIERS CADENCE	PARIS	France	814 603 080	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
SNC ATLAND CONFLANS STE HONORINE CLEMENT	PARIS	France	830 819 660	100,00 %	IG
SCCV MY VALLEY CONFLANS STE HONORINE	PARIS	France	831 006 283	100,00 %	IG
SCCV ATLAND CHATOU ECOLES 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

	Siège	Pays	N° Siren	% Intérêt	Méthode
2. FILIALES CONSOLIDÉES					
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 GLACIERE	PARIS	France	841 157 001	100,00 %	IG
SCCV ATLAND CORBEIL ESSONNES	PARIS	France	842 642 845	100,00 %	IG
SCCV CORMEILLES SARRAIL	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 JAURES	PARIS	France	843 207 689	100,00 %	IG
SAS ATLAND PROMOTION	PARIS	France	493 134 654	100,00 %	IG
SAS ATLAND RENOVATION	PARIS	France	493 134 795	100,00 %	IG
SCI ATLAND LANESTER ARCIBIA	PARIS	France	491 208 567	80,00 %	IG
SCI ATLAND VILLIERS VERGERS	PARIS	France	489 478 420	100,00 %	IG
SCI ATLAND CHATOU ECOLES	PARIS	France	492 755 699	75,00 %	IG
SCI ATLAND SARCELLES LECLERC	PARIS	France	492 755 624	100,00 %	IG
SCI ATLAND LE VESINET	PARIS	France	528 792 799	90,00 %	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 ATLAND BARTHELEMY	PARIS	France	788 596 831	98,40 %	IG
SNC ATLAND RUE DU RENARD	PARIS	France	795 002 641	51,00 %	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
SCI FONCIERE ATLAND ARGENTEUIL MICHEL CARRE	PARIS	France	878 054 808	100,00 %	IG
SCCV ATLAND SARTROUVILLE JEAN JAURES	PARIS	France	878 209 253	100,00 %	IG
SCCV ATLAND SARTROUVILLE GARENNES	PARIS	France	879 684 637	100,00 %	IG
SAS FUNDIMMO	PARIS	France	802 497 099	59,88 %	IG
SAS FUNDIMMO FP1	PARIS	France	830 908 117	59,88 %	IG
SAS FUNDIMMO FP2	PARIS	France	830 908 125	59,88 %	IG
SAS FUNDIMMO FP3	PARIS	France	831 323 027	59,88 %	IG
SAS FUNDIMMO FP4	PARIS	France	831 337 191	59,88 %	IG
SAS FUNDIMMO FP5	PARIS	France	819 734 252	59,88 %	IG
SAS FUNDIMMO FP6	PARIS	France	819 751 231	59,88 %	IG
SAS FUNDIMMO FP7	PARIS	France	821 175 064	59,88 %	IG
SAS FUNDIMMO FP8	PARIS	France	832 565 261	59,88 %	IG
SAS FUNDIMMO FP9	PARIS	France	832 565 873	59,88 %	IG
SAS FUNDIMMO FP10	PARIS	France	821 907 961	59,88 %	IG

	Siège	Pays	N° Siren	% Intérêt	Méthode
2. FILIALES CONSOLIDÉES					
SAS FUNDIMMO FP11	PARIS	France	824 414 288	59,88 %	IG
SAS FUNDIMMO FP12	PARIS	France	823 037 163	59,88 %	IG
SAS FUNDIMMO FP13	PARIS	France	834 925 414	59,88 %	IG
SAS FUNDIMMO FP14	PARIS	France	835 118 225	59,88 %	IG
SAS FUNDIMMO FP15	PARIS	France	834 896 771	59,88 %	IG
SAS FUNDIMMO FP16	PARIS	France	820 396 695	59,88 %	IG
SAS FUNDIMMO FP17	PARIS	France	830 786 026	59,88 %	IG
SAS FUNDIMMO FP18	PARIS	France	829 674 308	59,88 %	IG
SAS FUNDIMMO FP19	PARIS	France	824 757 488	59,88 %	IG
SAS FUNDIMMO FP20	PARIS	France	839 721 248	59,88 %	IG
SAS FUNDIMMO FP21	PARIS	France	839 913 290	59,88 %	IG
SAS FUNDIMMO FP22	PARIS	France	840 801 252	59,88 %	IG
SAS FUNDIMMO FP23	PARIS	France	840 831 978	59,88 %	IG
SAS FUNDIMMO FP24	PARIS	France	828 624 304	59,88 %	IG
SAS FUNDIMMO FP25	PARIS	France	841 446 842	59,88 %	IG
SAS FUNDIMMO FP26	PARIS	France	841 461 429	59,88 %	IG
SAS FUNDIMMO FP27	PARIS	France	841 478 167	59,88 %	IG
SAS FUNDIMMO FP28	PARIS	France	822 826 186	59,88 %	IG
SAS FUNDIMMO FP29	PARIS	France	822 788 378	59,88 %	IG
SAS FUNDIMMO FP30	PARIS	France	843 357 583	59,88 %	IG
SAS FUNDIMMO FP31	PARIS	France	843 357 666	59,88 %	IG
SAS FUNDIMMO FP32	PARIS	France	843 357 708	59,88 %	IG
SAS FUNDIMMO FP33	PARIS	France	830 018 941	59,88 %	IG
SAS FUNDIMMO FP34	PARIS	France	817 759 210	59,88 %	IG
SAS FUNDIMMO FP35	PARIS	France	824 414 213	59,88 %	IG
SAS FUNDIMMO 72H	PARIS	France	841 480 304	59,88 %	IG
SAS FUNDIMMO CASTELLANE FP	PARIS	France	830 286 050	59,88 %	IG
SAS FUNDIMMO DIEPPE FP1	PARIS	France	822 618 906	59,88 %	IG
SAS FUNDIMMO THERESIUS FP	PARIS	France	830 286 167	59,88 %	IG

IG : Intégration Globale

MEE : Mise En Equivalence

Note IV Comparabilités des comptes**4.1. Variation de périmètre****Entrées de périmètre***Acquisitions :*

- Atland Résidentiel (anciennement Atland Développement) et ses filiales ;
- Fundimmo et ses filiales.

Entrée au capital (création) :

- SCI Foncière Atland Argenteuil Michel Carre ;
- SCCV Atland Sartrouville Jean Jaurès ;
- SCCV Atland Sartrouville Garennes.

Sorties de périmètre*Dissolution :*

- SCI Ampère Massy ;
- SNC Atland Paris.

4.2. Changements de méthodes comptables

Se référer à la note 2.1.

4.3. Détail des acquisitions et cessions de sociétés dans le tableau de flux de trésorerie consolidé

En Keuros	Acquisitions 2019 nettes des cessions			Acquisitions nettes des cessions 2018
	Atland Résidentiel et ses filiales	Fundimmo et ses filiales	Total	
Prix de cession/acquisition	40 000	3 883	43 883	Néant
Déduction de la trésorerie filiale	-17 149	-2 127	-19 275	
Acquisition/Cession de sociétés intégrées après déduction de la trésorerie	22 851	1 756	24 607	0
Éléments d'actifs acquis nets des cessions				
Actifs non courants acquis nets des cessions	7 341	1 207	8 548	
Créances fiscales nettes acquises nettes des cessions	115	0	115	
BFR net acquis	73 303	0	73 303	
Éléments de passifs acquis nets des cessions				
Endettement brut acquis net des cessions	40 000	3 883	43 883	
Passifs non courants acquis nets des cessions	26 529	1 166	27 695	
BFR net acquis	0	1 401	1 401	
Autres passifs courants acquis nets des cessions	0	0	0	

4.4. Informations pro-forma

Dans le prolongement de l'acquisition et de l'intégration de Voisin en 2015 qui a donné lieu à la constatation d'un *goodwill* de 4.3 M€, Foncière Atland a pris une participation majoritaire au sein du capital de Fundimmo, le 3 juillet 2019, une des premières plateformes françaises de crowdfunding exclusivement dédiée à l'investissement immobilier. Avec cette acquisition, le Groupe se dote d'un nouveau relai de croissance sur un marché en fort développement dans un contexte réglementaire favorable confirmé par la loi Pacte 2019.

Par ailleurs, grâce à l'intégration de l'activité de promotion immobilière logement via le rachat d'Atland Résidentiel le 15 novembre 2019, le Groupe va pouvoir mettre en œuvre de nouvelles synergies opérationnelles entre l'ensemble de ses activités et renforcer son positionnement d'acteur global de l'immobilier : promoteur, investisseur et *asset manager*.

L'impact de ces deux opérations sur les principaux agrégats au 31 décembre 2019 et 31 décembre 2018 présenté ci-après a été réalisé selon les hypothèses suivantes :

- Fundimmo : intégration de 12 mois d'activité en 2018 et 6 mois en 2019 ;
- Atland Résidentiel :
 - intégration de 12 mois d'activité en 2018 et 10,5 mois en 2019,
 - constatation d'une année de charge d'amortissement sur les relations clientèles identifiées et valorisées lors de l'entrée dans le périmètre de consolidation pour les exercices 2018 et 2019,
 - Constatation du goodwill associé à l'entrée dans le périmètre dès l'exercice 2018
- Foncière Atland :
 - Constatation de l'augmentation de capital dès l'exercice 2018,
 - Intégration du financement dédié notamment au rachat des titres Atland Résidentiel et Fundimmo dès l'exercice 2018 en remplacement des anciennes dettes corporate.

a) Compte de résultat :

Principaux agrégats du compte de résultat (en K€)	31 décembre 2018	Ajustements pro-forma		31 décembre 2018 Pro-forma	31 décembre 2019	Ajustements pro-forma		31 décembre 2019 Pro-forma
		Atland Résidentiel et ses filiales	Fundimmo et ses filiales			Atland Résidentiel et ses filiales	Fundimmo et ses filiales	
Chiffre d'affaires	24 683	118 585	1 170	144 438	103 046	110 753	669	214 468
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT	9 270	944	-213	10 001	27 019	-7	-271	26 741
RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ	6 263	443	-296	6 410	23 615	-1 786	-494	21 335
Dont QP Groupe	6 177	-699	-205	5 273	22 693	-2 760	-360	19 573

b) Bilan :

Principaux agrégats du bilan (en K€)	31/12/2018	Ajustements pro forma		31/12/2018 Pro-forma	31/12/2019	Ajustements pro forma		31/12/2019 Pro forma
		Foncière Atland	Atland Résidentiel et ses filiales			Atland Résidentiel et ses filiales	Fundimmo et ses filiales	
ACTIFS								
Goodwill	4 279		19 747	34 798	35 055	0	0	35 055
Immeubles de placement	58 740		0	58 740	75 912	0	0	75 912
Participations dans les entreprises associées	14 428		721	15 149	14 753	0	0	14 753
Actifs financiers non courants	16 008		4 129	20 187	18 078	0	0	18 078
Stocks	568		92 599	93 167	63 569	0	0	63 569
Autres actifs	34 914	45 617	132 788	213 810	236 915	0	0	236 915
PASSIFS								
Capitaux propres	49 841	45 617	3 10 5	98 708	118 439	0	0	118 439
Passifs financiers	57 110		128 539	196 153	205 856	0	0	205 856
Autres passifs	21 986		118 339	140 989	119 987	0	0	119 987

c) EBITDA Récurrent retraité (tel que définis au paragraphe 2.3.22) :

(en Keuros)	Au 31/12/2018	Ajustements pro-forma		Au 31/12/2018 pro-forma
		Atland Résidentiel et ses filiales	Fundimmo et ses filiales	
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT	9 269	944	-213	10 000
Amortissements et dépréciations des immobilisations	2 322	1 926	30	4 278
Palements en actions	149	0	0	149
Déstockage frais financiers affectés aux opérations	14	1 980	0	1 994
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)	2 766	578	0	3 344
Contribution des club deal et opérations en co-investissement	292	758	0	1 050
Contribution sur la valeur ajoutée	293	66	0	359
Éléments non récurrents	60	1 649	0	1 709
EBITDA RETRAITE	15 165	7 901	-183	22 883

	Au 31/12/2019	Ajustements pro-forma		Au 31/12/2019 pro-forma
(en Keuros)		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
Palements 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 deal 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

Note V 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 e 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 au travers d'Atland Résidentiel, de la Vente en État de Futur Achèvement de bâtiments d'activités et bureaux et clés en main et de la vente à la découpe de logements et de bureaux dans le cadre de l'activité rénovation. Ce second pôle regroupe principalement Atland Résidentiel et ses filiales ;

3. Le pôle « asset management » est dédié à l'activité gestion d'actifs pour compte de tiers, de la gestion réglementée (SCPI ou OPPCI) ainsi que de l'activité de crowdfunding immobilier. Ce troisième pôle regroupe principalement Atland Voisin, Foncière Atland REIM et Fundimmo.

Il n'y a pas de regroupement de secteurs au sens d'IFRS 8-12. Dans le reporting opérationnel le secteur « investissement » correspond à l'activité d'externalisation d'actifs, sans distinction sur la nature/destination de ces actifs.

Décomposition par pôle des actifs et passifs

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 Keuros)	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.

01/01/2018 - 31/12/2018 (en Keuros) - Pro-forma	Investissement	Asset management
Actifs sectoriels	88 975	21 923
Participations dans les entreprises associées	14 229	199
Impôts différés actifs	0	54
Créances d'impôts	0	0
TOTAL ACTIF	103 204	22 176
Passifs sectoriels	61 161	14 501
Capitaux propres consolidés	0	0
Impôts différés passifs	0	0
Dettes d'impôts	449	1 690
TOTAL PASSIF	61 610	16 191
Besoin en Fonds de Roulement	-2 037	-2 773
Coûts encourus pour l'acquisition d'actif	1 091	0

01/01/2018 - 31/12/2018 (en Keuros) - Pro-forma	Promotion/ Construction	Non Sectorisé *	Total au 31/12/2018
Actifs sectoriels	1 960	1 492	114 350
Participations dans les entreprises associées	0	0	14 428
Impôts différés actifs	0	105	159
Créances d'impôts	0	0	0
TOTAL ACTIF	1 960	1 597	128 937
Passifs sectoriels	1 296	0	76 958
Capitaux propres consolidés	0	49 840	49 840
Impôts différés passifs	0	0	0
Dettes d'impôts	0	0	2 139
TOTAL PASSIF	1 296	49 840	128 937
Besoin en Fonds de Roulement	207	0	-4 603
Coûts encourus pour l'acquisition d'actif	0	0	1 091

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

Résultats par pôles

01/01/2019 - 31/12/2019 (en Keuros)	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
Dont Résultat net - part des actionnaires de la société mère	2 990	14 412	5 291	22 693
Dont Résultat net - part des participations ne donnant pas le contrôle	0	-13	935	922

01/01/2018 - 31/12/2018 (en Keuros)	Investissement	Asset management	Promotion/ Construction	Total au 31/12/2018
Chiffre d'affaires réalisé avec des tiers	4 831	18 667	1 185	24 683
Chiffre d'affaires réalisé avec d'autres pôles	0	0	0	0
Chiffre d'affaires	4 831	18 667	1 185	24 683
Dotations nettes aux amortissements et dépréciations	- 2 137	- 220	- 1	- 2 358
Produits et charges opérationnels avec contrepartie de trésorerie	- 2 140	- 9 744	- 1 011	- 12 895
Produits et charges opérationnels sans contrepartie de trésorerie	- 150	- 8	- 3	- 161
Résultat opérationnel	404	8 695	170	9 269
Résultat des cessions	137	0	0	137
Produits et charges financiers avec contrepartie de trésorerie	- 889	- 35	- 11	- 935
Autres produits et charges financiers sans contrepartie de trésorerie	- 267	- 6	- 2	- 275
Résultat financier	- 1 156	- 41	- 13	- 1 210
Résultat des activités courantes	- 615	8 654	157	8 196
Impôt sur les bénéfices	- 3	- 3 185	- 53	- 3 241
Quote-part dans les résultats des entreprises associées	1 422	- 113	0	1 309
Résultat net de l'ensemble consolidé	803	5 356	104	6 263
Dont Résultat net - part des actionnaires de la société mère	803	5 356	19	6 178
Dont Résultat net - part des participations ne donnant pas le contrôle	0	0	85	85

Note VI Précisions sur certains postes du bilan consolidé

6.1. Goodwill

Décomposition (En Keuros)	Valeurs Brutes 31/12/2019	Perte de valeur	Valeurs Nettes 31/12/2019	Valeurs Nettes 31/12/2018
Activité de services : gestion d'actifs réglementés	15 051	0	15 051	4 279
Activité de promotion, construction et rénovation	20 004	0	20 004	0
TOTAL GOODWILL	35 055	0	35 055	4 279

Variations (En Keuros) 01/01/2018-31/12/2018	Valeurs Brutes	Perte de valeur	Valeurs Nettes
31/12/2017	4 279	0	4 279
Augmentation	0	0	0
31/12/2018	4 279	0	4 279

Variations (En Keuros) 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

Ces *goodwills* correspondent à l'expérience et au savoir-faire des sociétés Voisin (acquise au 24 septembre 2015), Fundimmo et Atland Résidentiel (acquises respectivement au 24 septembre 2015, 3 juillet 2019 et 15 novembre 2019).

Atland Développement :

Le *goodwill* d'Atland Résidentiel (19,7 millions d'euros) a été calculé sur la base du prix d'acquisition de 100% des titres (40 millions d'euros – prix ferme sans clause d'ajustement ou complément de prix) et de la situation nette ajustée à sa juste valeur d'Atland Résidentiel au 15 novembre 2019 (20 253 milliers d'euros).

La réconciliation entre la situation nette comptable d'Atland Développement et la situation nette retenue s'analyse ainsi (affectation des actifs et passifs) :

Situation nette comptable	8 744
Relations et contrats clients	8 670
Plus-value latente sur terrains en stock	2 250
Impôts différés passif nets sur les réévaluations d'actifs	- 1 431
Impôts différés actif nets sur déficits reportables	2 020
Situation nette retenue	20 253

Le détail du calcul du *goodwill* est le suivant :

Prix d'acquisition	40 000
Relations et contrats clients	8 670
Situation nette	- 8 744
Stock	- 2 250
IDA/IDP	- 589
Goodwill	19 747

Les relations et contrats clients au 31 décembre 2019 ont été évalués sur la base d'un plan d'affaires à horizon 2023 (marges attendues sur les contrats et promesses de vente signés). Cette évaluation est la résultante des estimations et informations fournies par la direction d'Atland Résidentiel et des jugements apportés par la direction de Foncière Atland.

Sur ces bases, les relations et contrats clients identifiés s'élèvent à 8 670 milliers d'euros et font l'objet d'un amortissement linéaire

sur une durée de 5 ans, soit une dotation annuelle de 1 734 K€ (217 K€ sur 1,5 mois).

La Société a également procédé à une évaluation à la valeur réelle des stocks qui ont été ainsi revalorisés pour tenir compte de la plus-value latente sur terrains déjà acquis au 31 décembre 2019 et sur la base des rapports émis par des experts indépendants. La survaleur ainsi identifiée s'élève à 2 250 milliers d'euros avant effet impôt.

Fundimmo :

Le *goodwill* de la société Fundimmo a été comptabilisé pour un montant de (10,8 millions d'euros) selon la méthode suivante :

- › un prix d'acquisition « historique » lié aux 60 % de titres acquis pour un montant de 3 882 K€ au 3 juillet 2019 ;

- › un complément de prix relatif à l'exercice de la promesse pour l'acquisition des 40 % restant à horizon 2023 et calculé sur la base du business plan de la Société pour 6 692 K€ ;

- › une situation nette prévisionnelle à échéance 2023 de - 197 K€.

Prix exercice de la promesse**6 692**

Prix d'acquisition historique	3 882
Situation nette	197
Goodwill	10 771

Cette comptabilisation a donné lieu à un passif de 6 692 K€ dans les comptes consolidés correspondant à la partie relative au prix d'exercice de la promesse.

Le *goodwill* fera l'objet d'un impairment test semestriel dans le cadre de l'UGT *asset management* regroupant les sociétés Voisin, Fareim et Fundimmo.

Les goodwill feront 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 des entités Atland Résidentiel ainsi que Fundimmo, le prix d'acquisition versé à l'occasion de ces deux entrées a été considéré comme représentatif de la valeur de marché des actifs correspondants à fin 2019.

6.2. Immobilisations incorporelles

Décomposition (En Keuros)	Valeurs Brutes 31/12/19	Amortissements 31/12/19	Valeurs Nettes 31/12/19	Valeurs Nettes 31/12/18
Concessions, brevets, licences	1 061	-677	384	341
Relations clientèles	8 670	-217	8 453	0
Autres immobilisations incorporelles	28	-12	16	0
SOUS- TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	9 759	-906	8 853	341
Droits d'utilisation des actifs loués	6 046	-800	5 246	0
TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET DROITS D'UTILISATION DES ACTIFS LOUES	15 805	-1 706	14 099	341

Variations (En Keuros) 01/01/2018-31/12/2018

	Valeurs Brutes	Amortissements	Valeurs Nettes
31/12/2017	684	-478	206
Augmentations	236	-78	158
Diminutions	-27	4	-23
31/12/2018	893	-552	341

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

6.3. Immeubles de placement

Décomposition (En Keuros)	Valeurs Brutes 31/12/19	Amortissements et dépréciations 31/12/19	Valeurs Nettes 31/12/19	Valeurs Brutes 31/12/18	Amortissements et dépréciations 31/12/18	Valeurs Nettes 31/12/18
Terrains	21 322	-300	21 022	19 046	-170	18 876
Constructions	61 513	-6 623	54 890	46 528	-6 664	39 864
TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT	82 835	- 6 923	75 912	65 574	-6 834	58 740

Variations (En Keuros) 01/01/2018-31/12/2018	Valeurs Brutes	Amortissements et dépréciations nets des reprises	Valeurs Nettes
31/12/2017	62 956	- 4 990	57 966
Augmentations	3 604	- 2 074	1 530
Diminutions	- 986	230	- 756
31/12/2018	65 574	- 6 834	58 740

Variations (En Keuros) 01/01/2019-31/12/2019	Valeurs Brutes	Amortissements et dépréciations nets des reprises	Valeurs Nettes
31/12/2018	65 574	- 6 834	58 740
Augmentations	24 959	-2 125	22 834
Diminutions	-7 698	2 036	-5 662
31/12/2019	82 835	- 6 923	75 912

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

Au 31 décembre 2019, un montant de 1 110 K€ de frais financiers a été incorporé dans le coût d'entrée des immeubles de placement contre 262 K€ au 31 décembre 2018.

Aucune dépréciation des immeubles de placement n'est constatée au 31 décembre 2019 comme au 31 décembre 2018.

Une baisse des valeurs d'expertise des immeubles de 5% n'aurait à ce jour aucune incidence sur leur valeur bilancielle (soit aucune provision pour dépréciation à constater).

Compte tenu de la nature du marché immobilier français et du peu de données publiques disponibles, les justes valeurs des immeubles de placement sont déterminées sur la base de données de niveau 3 au sens de la norme IFRS 13.

Au 31 décembre 2019, la juste valeur des immeubles de placement se monte à 100 052 K€ à comparer à une valeur nette comptable de 75 912 K€.

Au 31 décembre 2018, la juste valeur des immeubles de placement s'élevait à 80.123 K€ à comparer à une valeur nette comptable de 58.740 K€.

La règle de calcul d'évaluation des immeubles de placement, identique à celle appliquée dans les comptes consolidés annuels au 31 décembre 2018, est la suivante :

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

montant de la dépréciation est déterminé en tenant compte des amortissements qui seront constatés jusqu'à la date de cession.

- Pour les immeubles dont le processus de vente est engagé (décision du Comité d'Investissement et signature d'un mandat de vente) ou pour 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 Keuros)	Valeurs Brutes		Valeurs Nettes	Valeurs Brutes		Valeurs Nettes
	31/12/2019	Amortissements 31/12/2019	31/12/2019	31/12/2018	Amortissements 31/12/2018	31/12/2018
Parkings	6	-6	0	6	-6	0
Autres immobilisations corporelles	945	-401	544	1 052	-446	606
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES	951	-407	544	1 058	-452	606

Variations (En Keuros) 01/01/2018-31/12/2018	Valeurs Brutes	Amortissements	Valeurs Nettes
31/12/2017	865	- 283	582
Mouvements de périmètre	0	0	0
Augmentations	194	- 170	24
Diminutions	- 1	1	0
31/12/2018	1 058	- 452	606

Variations (En Keuros) 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

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

6.5. Actifs financiers

Décomposition (En Keuros)	Valeurs Brutes 31/12/19	Dépréciations 31/12/19	Valeurs Nettes 31/12/19	Valeurs Nettes 31/12/18
Titres de participation non consolidés en juste valeur	9 113	2 488	6 625	7 154
Autres créances immobilisées	10 232	0	10 232	8 367
Autres titres immobilisés	19	0	19	16
Instruments dérivés non courants	228	0	228	32
Autres immobilisations financières	970	0	970	439
TOTAL AUTRES ACTIFS FINANCIERS	20 566	-2 488	18 078	16 008

Variations (En Keuros) 01/01/2018-31/12/2018	Valeurs Brutes	Dépréciations	Valeurs Nettes
31/12/2017	14 119	0	14 119
Variation de juste valeur des titres de participation non consolidés (conformément à IFRS 9)	463	0	463
Augmentations	1 502	0	1 502
Diminutions	- 76	0	- 76
31/12/2018	16 008	0	16 008

Variations (En Keuros) 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

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'OPCI 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 2019 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	248 373	295 200
	Colmassy-Redlux		18,75 %	Logements	11/01/2013	-	-
Construction	Asnières Grésillons	Eiffage	20,00 %	Logements	29/05/2015	1 631	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 (506 K€), ainsi que des indemnités d'immobilisation versées dans le cadre des projets immobiliers pour 464 K€.

6.6. Participation dans les entreprises associées

Décomposition (K euros)	Valeurs Brutes 31/12/19	Dépréciation 31/12/19	Valeurs Nettes 31/12/19	Valeurs Nettes 31/12/18
Participations dans les entreprises associées	15 489	- 736	14 753	14 428
TOTAL PARTICIPATIONS DANS LES ENTREPRISES ASSOCIÉES	15 489	- 736	14 753	14 428

En Keuros	31/12/19	31/12/18
Valeur des titres en début de l'exercice	14 428	13 626
Mouvements de périmètre	179	0
Mouvements de capital	60	250
Part du groupe dans les résultats de l'exercice	1 767	1 308
Dividendes distribués	- 1 674	- 744
Autres	- 7	- 12
VALEUR DES TITRES EN FIN D'EXERCICE	14 753	14 428

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 management. Ce contrat délègue l'intégralité de la gestion à Foncière Atland REIM sur une durée comprise entre 5 et 10 ans ;
- Foncière Atland, en tant qu'actionnaire minoritaire, détient néanmoins des droits protectifs, conformément aux statuts et pactes d'actionnaires signés, lui permettant notamment de disposer d'un pouvoir de blocage sur les décisions

d'investissement et de cession et sur toute modification actionnariale et statutaire ;

- Foncière Atland ou l'une de ses filiales représente la Société (gérance ou présidence) tant dans le quotidien juridique que financier et comptable.

Les sociétés intégrées dans les comptes consolidés de Foncière Atland suivant la méthode de la mise en équivalence sont des véhicules dédiés à la détention d'un ou plusieurs actifs immobiliers comptabilisés en tant qu'immeubles de placement dont elles tirent des revenus locatifs. Leurs données bilancielle et de résultats ont été regroupées conformément à IFRS 12 B2-B6.

Activité de promotion

Via sa filiale nouvelle acquise, 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 III.) :

Bilan :

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2019	31/12/2018
Actifs non courants	121 924	124 753
<i>Dont immeubles de placement</i>	<i>121 644</i>	<i>124 460</i>
Actifs courants	52 460	6 794
<i>Dont stocks</i>	<i>12 349</i>	<i>0</i>
Passifs non courants	88 575	88 696
<i>Dont emprunts auprès des établissements de crédit</i>	<i>61 283</i>	<i>64 367</i>
<i>Dont fonds propres investis</i>	<i>23 488</i>	<i>23 808</i>
<i>Dont juste valeur des instruments dérivés</i>	<i>144</i>	<i>76</i>
<i>Dont crédits promoteurs</i>	<i>2 883</i>	<i>0</i>
Passifs courants	55 984	4 357
<i>Dont emprunts auprès des établissements de crédit</i>	<i>3 485</i>	<i>3 260</i>
<i>Dont crédits promoteurs</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Dont fonds propres investis</i>	<i>0</i>	<i>0</i>

Compte de résultat :

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2019	31/12/2018
Chiffre d'affaires	23 737	10 877
Résultat net des activités poursuivies	5 759	4 696
Résultat global total	5 759	4 696

<i>Quote-part dans le résultat consolidé (En Keuros)</i>	31/12/2019	31/12/2018
SCI Synerland	113	112
SAS Transbus	169	178
Optiland Antwerp NV	90	93
Optiland Hasselt NV	21	22
Optiland Herentals NV	21	21
SCI Foncière Atland Véoland V	107	140
SAS Foncière Atland Keoland	159	164
SAS Foncière Atland Véoland	195	84
SCI Foncière Atland Véoland Carrières	141	152
SCI Foncière Atland Véoland Verneuil	53	74
SCI Foncière Atland Véoland Limeil	86	89
SCI Foncière Atland Véoland Vulaines	50	58
SCCV Cormeilles Nancy	178	0
SCCV Adim Atland	221	0
SCI Keoland 2	120	71
Autres	43	50
TOTAL	1 767	1 308

6.7. Impôts différés actifs

Les impôts différés actifs nets correspondent principalement aux économies d'impôts sur report déficitaire que le groupe s'attend à obtenir à une échéance proche et fiable sur son secteur taxable.

6.8. Stocks et encours

Décomposition (en Keuros)	Valeurs Brutes 31/12/19	Dépréciation 31/12/19	Valeurs Nettes 31/12/19	Valeurs Brutes 31/12/18	Dépréciation 31/12/18	Valeurs Nettes 31/12/18
Stocks et travaux en cours	63 569	0	63 569	598	-30	568
TOTAL STOCKS ET TRAVAUX EN COURS	63 569	0	63 569	598	-30	568

Variations (en Keuros) du 01/01/2018 au 31/12/2018	Valeurs Brutes	Dépréciations	Valeurs Nettes
31/12/2017	607	- 30	577
Mouvements de périmètre	0	0	0
Augmentations	0	0	0
Diminutions	- 9	0	- 9
31/12/2018	598	- 30	568

Variations (en Keuros) du 01/01/2019 au 31/12/2019	Valeurs Brutes	Dépréciations	Valeurs Nettes
31/12/2018	598	- 30	568
Mouvements de périmètre	67 083	0	67 083
Augmentations	12 025	0	12 025
Diminutions	-16 137	30	-16 107
31/12/2019	63 569	0	63 569

Les dépenses engagées et comptabilisées en stocks au 31 décembre 2019 sont détaillées dans la note I – « Informations générales ».

Analyse des stocks et pertes de valeur

Au 31/12/2018	Investissement			Promotion/construction			Total Valeur nette
	Valeur brute	Perte de valeur	Valeur nette	Valeur brute	Perte de valeur	Valeur nette	
Terrains et réserves foncières	-	-	-	598	- 30	568	568
Travaux encours	-	-	-	-	-	-	-
Lots finis non vendus	-	-	-	-	-	-	-
STOCKS ET ENCOURS À LA CLÔTURE	-	-	-	598	- 30	568	568
Pertes de valeur – Soldes à l'ouverture		-			- 30		
Pertes de valeur – Variation de l'exercice		-			-		
Dont dotation de l'exercice		-			-		
Dont reprise de l'exercice		-			-		

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		

6.9. Créances clients et autres débiteurs

Décomposition (en Keuros)	Valeurs Brutes 31/12/19	Dépréciation 31/12/19	Valeurs Nettes 31/12/19	Valeurs Brutes 31/12/18	Dépréciation 31/12/18	Valeurs Nettes 31/12/18
Créances clients	70 055	-415	69 640	9 251	-396	8 855
TOTAL CRÉANCES CLIENTS	70 055	-415	69 640	9 251	-396	8 855
Avances et acomptes versés	987	0	987	612	0	612
Créances sociales	11	0	11	0	0	0
Créances fiscales	23 154	0	23 154	3 641	0	3 641
Comptes courants débiteurs	10 006	0	10 006	61	0	61
Créances sur cessions d'immobilisations	2	0	2	0	0	0
Débiteurs divers	4 439	-1 050	3 389	180	0	180
Charges constatées d'avance	249	0	249	225	0	225
TOTAL AUTRES DÉBITEURS	38 848	-1 050	37 798	4 719	0	4 719
TOTAL ACTIFS COURANTS	108 903	-1 465	107 438	13 970	-396	13 574

La société n'a pas connu de défaut de paiement significatif sur la période. Les créances dépréciées sont 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 a conduit à faire une dotation complémentaire de 19 K€ sur la période.

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 123,4 M€ au 31 décembre 2019.

6.10. Trésorerie et équivalents de trésorerie

Décomposition (En Keuros)	Valeurs Nettes 31/12/19	Valeurs Nettes 31/12/18
Valeurs mobilières de placement	1 001	0
Trésorerie ⁽¹⁾	112 384	20 234
TOTAL TRÉSORERIES ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU BILAN	113 385	20 234
Découverts bancaires	- 96	- 15
TOTAL TRÉSORERIES ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU SENS DU TFT	113 289	20 219

(1) y compris la trésorerie reçue sur les réservations qui n'est pas disponible mais dont le montant est non significatif

6.11. Capitaux Propres

Évolution du capital

(en euros)	Nombre d'actions	Nominal	Total
31/12/2017	570 145	55	31 357 975
31/12/2018	570 145	55	31 357 975
Réalisation de bons de souscription (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

Actions propres

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

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

Sous l'empire de la délégation actuelle et précédente, le Conseil d'administration a utilisé ce droit. Ainsi, au 31 décembre 2019, le nombre d'actions auto-détenues est de 6 850 au travers du contrat de liquidité avec Le CM-CIC Securities.

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

Bons de souscription (BSA)

À la suite de l'augmentation de capital réalisée en 2015, 89 462 BSA sont encore en circulation (durée 5 ans).

Catégorie/Droits attachés	Émission du 13.10.2015	Exercés en 2015	Exercés en 2016	Exercés en 2017	au 31.12.2017	Exercés en 2019	au 31.12.2019
BSA/1 action pour 2 BSA	92 264	- 34	0	- 2 768	89 462	- 89 248	214

Dilution et actions gratuites

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

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

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

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

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

Résultat par action

(en euros)	31/12/19	31/12/18
Résultat part du Groupe	22 693 351	6 177 486
Moyenne pondérée du nombre d'actions en circulation *	574 154	563 037
RÉSULTAT DE BASE PAR ACTION	39,52 €	10,97 €
Résultat part du Groupe utilisé pour la détermination du résultat dilué par action	22 693 351	6 177 486
Moyenne pondérée du nombre d'actions en circulation retenu pour la détermination du résultat dilué par action (*)	627 635	614 955
Résultat dilué par action	36,16 €	10,05 €

(*) y compris les actions auto-détenues

(en nombre d'actions)	31/12/19	31/12/18
Nombre moyen d'actions avant dilution	574 154	563 037
Impact des instruments dilutifs (options de souscription d'actions et actions gratuites)	53 481	51 918
Nombre moyen d'actions après dilution	627 635	614 955

Dividendes

(en Keuros)	31/12/19	31/12/18
VERSEMENT AUX ACTIONNAIRES DE FONCIÈRE ATLAND	0	0
Dividendes prélevés sur le résultat fiscal exonéré (en application du régime SIIC)	0	79
Dividendes prélevés sur le résultat fiscal taxable	3 438	2 914
TOTAL	3 438	2 993

Les dividendes par action distribués sur les exercices 2019 et 2018 au titre des résultats 2018 et 2017 s'élèvent respectivement à 6,03 € et 5,20 €.

Il sera proposé lors de l'Assemblée Générale Mixte du 19 mai 2020 d'approbation des comptes arrêtés au 31 décembre 2019, la distribution d'un dividende d'un montant de 7,00 € par action. Sur la base des actions portant jouissance au 31 décembre 2019, soit 891 928 actions (y compris les actions gratuites attribuées définitivement et l'autocontrôle), le montant de la distribution de dividendes proposé au vote de l'Assemblée Générale du 19 mai 2020 s'élèvera à 6 243 496 €. Il pourra être légèrement différent en cas d'exercice de BSA sur le premier semestre 2020 (214 BSA étaient en circulation au 31 décembre 2019, donnant droit à 107 actions nouvelles).

6.12. Passifs financiers non courants

Passifs financiers non courants

Décomposition (En Keuros)	Valeurs 31/12/19	Valeurs 31/12/18
Emprunt obligataire non convertible	9 875	9 773
Coupons courus sur emprunt obligataire	1 239	990
Emprunts auprès des établissements de crédit	114 523	37 753
Emprunts - Crédits-bail	2 089	2 629
Obligations locatives	4 219	0
Earn-out Fundimmo	6 692	0
Crédits promoteurs	35 893	0
Juste valeur des instruments dérivés	227	106
Dettes financières diverses - Dépôts de garanties	951	599
TOTAL PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS	175 708	51 850

Échéancier (En Keuros)	2 ans	3 ans	4 ans	5 ans	Plus de 5 ans	Total
Emprunt obligataire non convertible	9 875	0	0	0	0	9 875
Coupons courus sur emprunt obligataire	1 239	0	0	0	0	1 239
Emprunts auprès des établissements de crédit	11 777	11 711	13 372	25 788	51 875	114 523
Emprunts - Crédit-bail	158	163	167	172	1 429	2 089
Obligations locatives	1 011	981	980	809	438	4 219
Earn-out Fundimmo	0	0	0	6 692	0	6 692
Crédits promoteurs	35 893	0	0	0	0	35 893
Juste valeur des instruments dérivés	14	108	105	0	0	227
Dettes financières diverses - Dépôts de garanties	204	150	137	190	270	951
TOTAL	60 171	13 113	14 761	33 651	54 012	175 708

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	238	0
5 ans	9 886	258
6 ans	3 947	72 834
7 ans	0	28 340
8 ans	0	16 272
9 ans	1 066	5 367
10 ans	0	2 109
12 ans	0	2 243
12,75 ans	0	900
15 ans	0	1 179
TOTAL	15 137	129 502

Le taux d'intérêt moyen du Groupe (hors emprunt obligataire et obligations locatives liées à IFRS 16) s'élève à 2,53 % au 31 décembre 2019 contre 1,93 % au 31 décembre 2018.

Avec la dette obligataire, ce taux est de 2,85 % comme au 31 décembre 2018.

Caractéristiques des emprunts (en K€)

Échéancier (En Keuros)	Moins de 1 an	Plus de 1 an
Emprunts auprès des établissements de crédit	12 747	114 523
Emprunts - Crédit-bail	154	2 089
Obligations locatives	1 032	4 219
TOTAL	13 933	120 831

Instruments de trésorerie

Au 31 décembre 2019, le Groupe utilise des instruments financiers de couverture de taux pour se prémunir des fluctuations des taux d'intérêts.

Ces contrats ont fait l'objet d'une évaluation externe et leur juste valeur a ainsi donné lieu à la comptabilisation d'un actif de 228 K€

et d'un passif de 237 K€ soit une perte nette de 9 K€. Pour mémoire, le solde de la valorisation au 31 décembre 2018 faisait ressortir une perte nette de 177 K€.

Au 31 décembre 2019, les caractéristiques principales des opérations encore en cours sont les suivantes :

Opérations	Date de conclusion/opération	Nature de la couverture	Montant notionnel (en K€)	Date de début	Date d'échéance	Taux de référence
SCI DU GOLFE	6/04/2016	Swap	394	6/04/2016	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	3 922	29/03/2018	31/03/2023	E3M
Foncière Atland STAINS	14/03/2018	Swap	4 327	31/05/2018	31/05/2023	E3M
Foncière Atland	11/10/2018	Cap	2 611	14/11/2018	16/05/2022	E3M
Foncière Atland	29/03/2019	Cap	2 000	28/06/2019	28/06/2024	E3M
Foncière Atland	29/03/2019	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	2 000	28/06/2019	30/06/2023	E3M
Foncière Atland (GLISY)	13/06/2019	Cap	2 611	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

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.

Au 31/12/2019 en Keuros	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			6 630	19		6 649			6 649
Instruments dérivés de couverture	6.5	228					228		228	
Dépôts de garantie versés	6.5				970		970		970	
Comptes courants et autres créances financières	6.5				10 232		10 232		10 232	
Valeurs mobilières de placement	6.10	1 001					1 001	1 001		
Disponibilités et trésorerie	6.10				112 384		112 384	112 384		
TOTAL ACTIFS FINANCIERS		1 229	0	6 630	123 605	0	131 464	113 385	11 430	6 649
Emprunts obligataires	6.12					11 114	11 114		11 114	
Emprunts auprès des étbs de crédit	6.12					127 719	127 719		127 719	
Crédits promoteurs	6.12					49 864	49 864		49 864	
Obligations locatives						5 251	5 251		5 251	
Emprunts - Crédit-bail	6.12					2 243	2 243		2 243	
Autres dettes financières						8 324	8 324		8 324	
Instruments dérivés de couverture	6.12/ 6.14	237					237		237	
Dépôts de garantie reçus	6.12/ 6.14					817	817		817	
Découverts bancaires	6.10					96	96	96		
Fonds propres	6.11					191	191		191	
TOTAL PASSIFS FINANCIERS		237				205 619	205 856	96	205 760	

Au 31/12/2018 en Keuros	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			7 154	16		7 170			7 170
Instruments dérivés de couverture	6.5	32					32		32	
Dépôts de garantie versés	6.5				439		439		439	
Comptes courants et autres créances financières	6.5				8 367		8 367		8 367	
Valeurs mobilières de placement	6.10						0			
Disponibilités et trésorerie	6.10				20 234		20 234	20 234		
TOTAL ACTIFS FINANCIERS		32	0	7 154	29 056	0	36 242	20 234	8 838	7 170
Emprunts obligataires	6.12					10 763	10 763		10 763	
Emprunts auprès des étbs de crédit	6.12					42 404	42 404		42 404	
Crédits promoteurs	6.12						0			
Emprunts - Crédit-bail	6.12					3 019	3 019		3 019	
Instruments dérivés de couverture	6.12/ 6.14	209					209		209	
Dépôts de garantie reçus	6.12/ 6.14					700	700		700	
Découverts bancaires	6.10					15	15	15		
Fonds propres	6.11						0		0	
TOTAL PASSIFS FINANCIERS		209	0	0	0	56 901	57 110	15	57 095	0

Endettement net

En Keuros	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Total des passifs financiers courants et non courants (y compris IFRS 5)	205 856	57 110	53 178
Juste valeur des Instruments dérivés à l'actif	-228	-32	-26
Trésorerie disponible	-113 385	-20 234	- 18 311
ENDETTEMENT NET	92 243	36 844	34 841
Juste valeur nette des instruments de couverture	-9	-177	- 33
ENDETTEMENT NET HORS JUSTE VALEUR DES COUVERTURES	92 234	36 667	34 808

Hors dette IFRS 16, l'endettement net se monte à 86 992 K€ y compris juste valeur des couvertures et 86 983 net 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'intérêts 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 33 % de la dette bancaire (un montant de 42,1 M€) et un impact de l'ordre de 421 K€ sur le résultat à la baisse.

Risque lié au service bancaire :

Au 31 décembre 2019, l'encours total des dettes bancaires affectées à l'acquisition d'actifs (hors intérêts courus non échus) est de 130 545 K€ hors emprunt obligataire et crédits promoteurs (140 420 K€ avec emprunt obligataire). Les prêts bancaires consentis contiennent pour certains les clauses d'exigibilité anticipée ainsi que des clauses de covenant couramment pratiquées (notamment exigence du maintien d'un LTV - « Loan to value » - compris entre 85 % et 95 % ainsi que d'un ICR - « Interest Cover Ratio » - supérieur à 120 %).

La société communique, de manière semestrielle, à la demande des organismes de crédits, l'évolution de ces ratios. Au 31 décembre 2019, le groupe remplit l'ensemble de ses obligations contractuelles relatives à ces clauses d'exigibilité anticipée.

Par ailleurs, la souscription de la dette corporate de 75 M€, le 15 novembre 2019, par Atland Group, a donné lieu à la mise en place de deux covenants :

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

Ces deux covenants sont respectés au 31 décembre 2019.

Risque lié au niveau d'endettement du groupe - *loan to value of Assets (a)* :

Au 31 décembre 2019, le Groupe dispose d'une structure financière qu'il considère adaptée à ses objectifs. Le niveau d'endettement net correspond à 36,5 % de la juste valeur des immeubles de placement, des actifs en cours de construction, de la valeur de marché l'*asset management* ainsi que de la juste valeur des titres non consolidés contre 26,8 % à fin 2018 (idem hors impact de la couverture de taux pour les deux années) :

En Keuros	31/12/2019 hors IFRS 16	31/12/2019 (y compris IFRS 16)	31/12/2018	31/12/2017
➤ Juste valeur des immeubles et immeubles destinés à la vente	100 052	100 052	80 967	74 453
➤ Juste valeur promotion immobilière ⁽¹⁾	68 812	68 812	568	577
➤ Juste valeur gestion règlementée ⁽²⁾	37 455	37 455	18 721	11 021
➤ Juste valeur des titres de participation ⁽³⁾	41 411	41 411	36 805	32 608
Autres actifs (IFRS 16)	-	5 246		
TOTAL JUSTE VALEUR DES ACTIFS	247 730	252 976	137 062	118 659
Endettement net avec juste valeur des couvertures de taux	86 992	92 243	36 844	34 841
% Part de l'endettement (yc couverture) sur les actifs	35,12 %	36,46 %	26,88 %	29,36 %
Endettement net hors juste valeur des couvertures de taux	86 983	92 234	36 667	34 808
% Part de l'endettement (hors couverture) sur les actifs	35,11 %	36,46 %	26,75 %	29,33 %

(1) Le calcul de la juste valeur des actifs de l'activité de promotion a été retenu pour le prix d'acquisition de la société Atland Résidentiel

(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 de 5 251 K€ et d'un actif de 5 246 K€, le LTVA s'établit à 35,1 %.

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

(a) 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.

6.13. Avantages du personnel

(En Keuros)	31/12/2018	Mouvements de périmètre	Variation	31/12/2019
Provision pour pensions	124	130	70	324
TOTAL AVANTAGES DU PERSONNEL	124	130	70	324

6.14. Passifs courants

Décomposition (En Keuros)	31/12/2019	31/12/2018
Emprunts auprès des établissements de crédit	12 747	4 575
Emprunt - Crédit-bail	154	390
Obligations locatives	1 032	
Crédits promoteurs	13 884	0
Instruments dérivés de couverture	10	103
Dettes financières diverses - Dépôts de garantie	1 678	101
Concours bancaires courants	96	15
Intérêts courus non échus	545	76
PASSIFS FINANCIERS	30 148	5 260
Fournisseurs	52 831	8 133
Fournisseurs d'immobilisations	11 330	1 103
DETTES FOURNISSEURS	64 161	9 236
Provisions courantes	2 840	0
Clients créditeurs	389	88
Dettes sociales et fiscales	34 383	5 168
Comptes courants	7 134	64
Dettes d'impôt	3 348	2 139
Charges appelées d'avance	371	1 249
Dettes diverses	2 993	540
Produits constatés d'avance	3 414	3 378
AUTRES CRÉDITEURS	54 872	12 626
TOTAL PASSIFS COURANTS	149 181	27 122

6.15. Besoin en fonds de roulement

Échéancier (En Keuros)	31/12/2019	31/12/2018
ACTIFS COURANTS	171 005	14 142
Stocks et en cours	63 569	568
Créances clients et autres débiteurs	107 436	13 574
PASSIFS COURANTS	104 679	18 745
Fournisseurs (hors fournisseurs d'immobilisations) et autres dettes	52 831	8 133
Autres créditeurs	51 848	10 612
TOTAL BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	66 326	- 4 603

En Keuros	31/12/2019	31/12/2018
Total besoin en fonds de roulement à l'ouverture	- 4 603	- 2 569
Variation de périmètre	74 891	0
Variation du besoin en fonds de roulement du tableau des flux de trésorerie	-5 139	- 2 807
Autres *	1 177	773
TOTAL BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT À LA CLÔTURE	66 326	-4 603

(*) Dont neutralisation des dividendes perçus des entreprises associées pour 1 674 K€ en 2019 (contre 744 K€ en 2018).

6.16. Notes sur le tableau de flux de trésorerie

6.16.1. Dotations aux amortissements et dépréciations

En Keuros

Note	31/12/19	31/12/18
Dotations aux amortissements et dépréciations suivant le compte de résultat	-3 785	-2 358
Dépréciation financière sur titres de participation des entités non consolidées	2 488	
Neutralisation des reprises de provisions sur créances douteuses nettes des dotations	6.9 -375	-36
Dotations aux amortissements et dépréciations suivant le TFT	-5 899	-2 322
Dotations aux amortissements immobilisations incorporelles	6.2 -1 018	-78
Dotations aux amortissements immobilisations corporelles	6.4 -267	-170
Dotations aux amortissements immeubles de placement	6.3 -2 125	-2 074
Dotations aux provisions sur titres de participation non consolidés	-2 488	

6.16.2. Besoin en fonds de roulement

Le besoin en fonds de roulement a augmenté de 71 M€ entre 2018 et 2019, variation qui s'explique principalement par l'augmentation du périmètre suite au rachat d'Atland Résidentiel et ses filiales ainsi que de la prise de participation majoritaire au sein de Fundimmo.

6.16.3. Décaissements sur acquisitions d'immobilisations

Les décaissements sur acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles proviennent de la poursuite des projets de développements d'outils « extranet » dédiés à l'activité de la gestion réglementée et à la digitalisation du Groupe ainsi qu'à l'activation de droits d'utilisation des actifs loués suite à la mise en place de nouveaux contrats sur 2019 (portant principalement sur des véhicules).

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

- 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) ;
- construction d'un parc d'activité à Saint-Quentin Fallavier (38).

Les décaissements sur immobilisations financières sont liés aux avances effectuées au profit des opérations en immobilier d'entreprises menées au côté d'investisseurs majoritaires

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 sur une base « certain funds » d'un prêt senior moyen terme de 75 M€ dédié ;
 - au financement de l'acquisition de 100 % des titres Atland Résidentiel,
 - au refinancement :
 - de la dette corporate structurée début 2017 auprès des Caisse d'Épargne île De France par Atland Résidentiel pour un montant résiduel de 28,4 M€ au 15 novembre 2019,
 - de la dette sur titres Voisin souscrite en 2015 par Foncière Atland Asset Management pour un montant de 2,5 M€ au 15 novembre 2019 ;
 - de la dette sur titres Fundimmo souscrite en juillet 2019 par Foncière Atland Asset Management pour un montant de 3,5 M€ au 15 novembre 2019,
- au remboursement anticipé de la dette bancaire relative à l'actif sis Cébazat et arbitré au cours de la période (1,2 M€) ;
- au refinancement d'un immeuble situé à Toulouse ainsi que de trois centres d'entretien de poids lourds exploités par le Groupe FPLS (situés à Fougères, Caudan et Vannes) suite à la souscription de quatre nouveaux prêts d'un montant total de 5,1 M€ ayant entraîné le remboursement anticipé d'une ancienne dette de 0,4 M€ ;
- à la mise en place de nouveaux financements sur les actifs en cours de construction qu'il entend conserver dans son patrimoine : Saint-Quentin Fallavier et Stains-Pierrefitte (nouvelles dettes de 18,5 M€).

6.16.5. Variation des passifs issus des activités de financement :

Passifs courants et non courants – En K€	31/12/2018	Flux de trésorerie	Flux non cash			31/12/2019
			Acquisition	Effet de change	Var de juste valeur	
Emprunt obligataire	9 773				102	9 875
Coupons courus sur emprunt obligataire	990				250	1 240
Emprunts bancaires auprès des établissements de crédit	42 328	84 386			556	127 270
Intérêts courus non échus	76				469	545
Emprunts location financement	3 019	776				2 243
Obligations locatives	0	-286	3 310		2 226	5 251
Crédits promoteurs	0	-5 524	55 301			49 777
Earn-out Fundimmo	0		6 692			6 692
Instruments dérivés passifs sur emprunts	209				28	237
Instruments dérivés actifs sur emprunts	- 32	-238			42	228
Dettes financières diverses – Dépôts de garantie	700	225	1 718		-14	2 629
Dettes financières diverses – Autres fonds propres	0					0
TOTAL	57 063	77 786	67 022	0	3 659	205 531

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 Fundimmo ;
- à rachat de la société Atland Résidentiel et ses filiales.

Note VII Informations sur le compte de résultat

7.1. Chiffre d'affaires

(en Keuros)	31/12/19	31/12/18
Investissement (revenus locatifs)	5 184	4 832
Promotion, construction et rénovation	63 452	1 185
Asset Management et Gestion Réglementée	34 410	18 667
TOTAL CHIFFRE D'AFFAIRES	103 046	24 683

7.2. Détail de l'EBITDA récurrent retraite

L'EBITDA récurrent retraite est défini à la note 2.3.21 Indicateurs alternatifs de performance des états financiers consolidés au 31 décembre 2019.

(en Keuros)	31/12/2019	31/12/2018
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT	27 019	9 269
Amortissements et dépréciations des immobilisations	3 411	2 322
Palements en actions	305	149
Déstockage frais financiers affectés aux opérations	29	14
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)	3 333	2 766
Contribution des club deal et opérations en co-investissement	175	292
Contribution sur la valeur ajoutée	562	293
Éléments non récurrents	1 051	60
EBITDA RETRAITE	35 885	15 165

7.3. Résultat sur cessions d'actifs

(En Keuros)	31/12/19		31/12/18	
	Titres	Immeuble de placement	Titres	Immeuble de placement
Produits de cession	0	8 300	0	930
Frais de cession	0	-59	0	- 33
Indemnité de remboursement anticipé sur emprunt	0	-95	0	- 3
Produits de cession (valeur nette)	0	8 146	0	894
Valeur nette comptable des éléments cédés et autres frais	0	-5 669	0	- 757
Résultat interne neutralisé	0	7	0	0
RÉSULTAT DE CESSION NET D'ACTIFS NON COURANTS	0	2 484	0	137

7.4. Charges externes et autres charges

(En Keuros)	31/12/19	31/12/18
Achats non stockés, Matériel et Fournitures	119	84
Coût de revient des stocks livrés	52 341	921
Autres services extérieurs	1 161	876
Dont loyers et charges locatives	96	464
Dont dépenses d'entretien	525	213
Autres charges externes	4 994	2 165
Dont rémunérations d'intermédiaires et honoraires	2 475	866
Autres charges d'exploitation	891	188
TOTAL CHARGES EXTERNES ET AUTRES CHARGES	59 506	4 234

Honoraires

Les montants des honoraires des Commissaires aux comptes pour le contrôle des comptes 2018 et 2019 sont les suivants :

Exercices couverts : 2019 et 2018 ^(a) (En Keuros)	Cabinet AGM				KPMG			
	Montant HT		%		Montant HT		%	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
AUDIT								
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés ^(b)	92	24	25	23	108	52	30	50
Émetteur : Foncière Atland SA	43	20	12	19	74	52	20	50
Filiales intégrées globalement	49	4	13	4	34	0	10	0
Services autres que la certification des comptes (SACC)	35	4	10	4	64	5	17	5
Émetteur : Foncière Atland SA	35	3	10	3	60	0	16	0
Filiales intégrées globalement	0	1	0	1	4	5	1	5
Sous-total	127	28	35	27	172	57	47	55
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	127	28	35	27	172	57	47	55

(a) Concernant la période à considérer, il s'agit des prestations effectuées au titre d'un exercice comptable prises en charge au compte de résultat.

(b) Y compris les prestations des experts indépendants ou membres du réseau du commissaire aux comptes, auxquels celui-ci a recours dans le cadre de la certification des comptes (notamment mission sur le reporting social et environnemental obligatoire à compter de l'exercice ouvert au 1^{er} janvier 2013).

Exercices couverts : 2019 et 2018 ^(a) (En Keuros)	Cabinet Denjean et Associés				Autres cabinets			
	Montant HT		%		Montant HT		%	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
AUDIT								
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés ^(b)	42	15	11	14	25	0	7	0
Émetteur : Foncière Atland SA	0	1	0	1	0	0	0	0
Filiales intégrées globalement	42	14	11	13	25	0	7	0
Services autres que la certification des comptes (SACC)	0	4	0	4	0	0	0	0
Émetteur : Foncière Atland SA	0	0	0	0	0	0	0	0
Filiales intégrées globalement	0	4	0	4	0	0	0	0
SOUS-TOTAL	42	19	11	18	25	0	7	0
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	42	19	11	18	25	0	7	0

(a) Concernant la période à considérer, il s'agit des prestations effectuées au titre d'un exercice comptable prises en charge au compte de résultat.

(b) Y compris les prestations des experts indépendants ou membres du réseau du commissaire aux comptes, auxquels celui-ci a recours dans le cadre de la certification des comptes (notamment mission sur le reporting social et environnemental obligatoire à compter de l'exercice ouvert au 1^{er} janvier 2013).

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 Keuros)	31/12/19	31/12/18
Salaires et charges sociales	12 728	8 324
Avantages au personnel	70	11
CHARGES DE PERSONNEL	12 798	8 335

Le montant des charges sociales comptabilisées au titre des régimes à cotisations définies s'élève à 1 250 K€. Le groupe emploie 136 salariés au 31 décembre 2019 contre 52 au 31 décembre 2018 suite aux acquisitions de Fundimmo et d'Atland Résidentiel.

Avantages octroyés au personnel

Foncière Atland a octroyé dix plans d'actions gratuites (Cf. Point 6.11). Au 31 décembre 2019, deux restent en circulation et représentent 6490 actions.

7.6. Dotations nettes aux amortissements et provisions

(En K euros)	31/12/2019	31/12/2018
Amortissements des droits d'utilisation des actifs loués	1 212	0
Amortissements et dépréciations nettes des immobilisations	2 199	2 321
Dotations nettes des reprises pour dépréciation d'actifs	649	37
Dotations nettes des reprises aux provisions pour risques et charges	-275	0
TOTAL DOTATIONS NETTES AUX AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	3 785	2 358

7.7. Résultat financier

en Keuros	31/12/19	31/12/18
Produits financiers	5 327	406
Charges financières	- 3 991	- 1 555
Juste valeur des titres de participation non consolidés (IFRS 9)	- 737	0
Juste valeur des valeurs mobilières de placement	0	- 3
COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET	599	- 1 152
Juste valeur des contrats de couvertures (IFRS 9)	9	- 59
Variation des provisions	- 2 488	0
Autres	0	0
AUTRES PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS	- 2 479	- 59
RÉSULTAT FINANCIER	- 1 880	- 1 211

7.8. Impôts sur les bénéfices

en Keuros	31/12/19	31/12/18
Impôts exigibles	-6 393	-3 221
Impôts différés	617	-20
IMPÔTS SUR LES BÉNÉFICES	-5 776	- 3 241

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 Keuros)	31/12/2019	31/12/2018
Résultat net après impôt	23 615	6 263
Résultat des participations dans les entreprises associées	- 1 767	- 1 308
Impôts sur les bénéfices	5 776	3 241
Résultat des activités courantes avant impôts	27 624	8 196
Taux constaté	20,91 %	39,55 %
Taux d'imposition réel	28,00 %	33,33 %
Charge d'impôt théorique	7 735	2 732
Différence entre l'impôt théorique et les impôts sur le résultat	1 959	- 509
Cet écart s'explique comme suit :		
Effets des différences permanentes	471	- 6
Effets des crédits d'impôts	20	14
Effet net des impôts différés non constatés en social	99	28
Effet du sous palier soumis au régime SIIC - Résultat exonéré	890	- 463
Incidence des reports déficitaires antérieurs	1	0
Incidence des déficits de la période non activés	581	0
Différence de taux d'imposition	-777	- 82
Autres (dont exit tax, effets IFRS 9 repris en résultat et décalages temporelles)	674	0
	1 959	- 509
Écart net	0	0

Note VIII 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 23 919 K€ d'encours,
- Hypothèque ou promesse d'affectation hypothécaire portant sur 86 163 K€ d'encours,
- Garantie Financière d'Achèvement portant sur 53 897 K€ d'encours.

Le groupe ne dispose pas au 31 décembre 2019 de lignes de crédit disponibles non utilisées

8.1.2. Description générale des principales dispositions des contrats de locations

Au 31 décembre 2018, 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 5 années au 31 décembre 2019.

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 2019

Les loyers futurs minimaux à recevoir jusqu'à la prochaine date de résiliation possible au titre des contrats de location simple se répartissent ainsi :

(en K€)	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

Au 31 décembre 2018, la situation était la suivante :

(en K€)	à moins d'1 an	de 1 à 5 ans	à plus de 5 ans	Total
Loyers minimaux garantis	3 859	11 346	1 319	16 524

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 113 615 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 354 K€.
- › Au titre de son activité de gestion pour compte de tiers, Foncière Atland REIM a obtenu de la Caisse de Garantie de l'Immobilier une garantie financière de 6,5 M€.
- › Au titre de son activité de transaction, Foncière Atland REIM a obtenu de la Caisse de Garantie de l'Immobilier une garantie financière de 120 K€.
- › La société Quantum a obtenu de l'organisme SOCAF une garantie financière de 120 K€ au titre de son activité de gestion immobilière et 300 K€ au titre de son activité de transactions sur immeubles et fonds de commerce avec maniement de fonds.
- › Dans le cadre de l'acquisition de la SCI CC Immobilier, le 7 avril 2016, Foncière Atland bénéficie d'une garantie de passif de 500 K€ maximum d'une durée de 36 mois sauf prescriptions légales en matière fiscale et, en ce qui concerne la propriété des parts sociales relatives aux filiales acquises indirectement, de 10 ans.
- › Dans le cadre des prises de participation réalisées au cours de l'exercice 2019, acquisitions des SAS Fundimmo et Atland Résidentiel, Foncière Atland bénéficie d'une garantie d'actif et de passif plafonnée
 - à 777 K€ pour la SAS Fundimmo (avec une franchise de 5 K€) ;
 - à 4 000 K€ pour la SAS Atland Résidentiel (avec une franchise de 200 K€).

La durée de la garantie est limitée à deux ans à compter de l'acquisition, sauf prescriptions légales en matière fiscale et sociale.

8.2. Événements postérieurs au 31 décembre 2019

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

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

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

Cette organisation permet au groupe de rester pleinement opérationnel et de maintenir la qualité de ses services.

La mobilisation de l'entreprise est totale durant cette période et sa priorité est d'être aux côtés de ses clients particuliers et professionnels.

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

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

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 498 K€ (contre 467 K€ au 31/12/2018),
- › Jetons de présence comptabilisés à hauteur de 78 K€ - dont 45K€ au bénéfice du comité ad hoc constitué dans le cadre de l'analyse de l'opération de rachat des titres Atland Résidentiel (contre 24 K€ au 31/12/2018),
- › Charge liée à la redevance « marque » pour 497 K€ (contre 43K€ au 31/12/2018),
- › Contrats de prestations de services administratives conclus avec ATLAND S.A.S., société mère : la charge de l'exercice est de 2 974 K€ (contre 1 779 K€ au 31/12/2018),
- › Chiffre d'affaires réalisé avec les entreprises associées pour 1857 K€ (contre 1 735 K€ au 31/12/2018),
- › Intérêts financiers rémunérant les apports en compte courant effectués par Foncière Atland au profit de Transbus (société mise en équivalence), POP et Cofinimur I (toutes deux entités non consolidées) pour 180 K€ (contre 113 K€ au 31/12/2018),
- › Dividendes de 55 K€ perçus de la société Cofinimur I (contre 44K€ au 31/12/2018),
- › Dividendes de 1 425 K€ perçus de la société Lotus (contre 222K€ au 31/12/2018).

	31/12/2019				31/12/2018			
	Maison mère	Entreprises associées	Autres	TOTAL	Maison mère	Entreprises associées	Autres	Total
En Keuros								
Créances associées	737	16 398	10 336	27 471	910	7 181	10 074	18 165
Dettes associées	8 588	4 572	1 526	14 686	560	3 820	482	4 862

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

7.1.2 Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

1. Opinion

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

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

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

2. Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

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

3. Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les effets du changement de méthode comptable issus de l'application de la norme IFRS 16 exposés dans la note 2.1 de l'annexe des comptes consolidés.

4. Justification des appréciations - Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes 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, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes consolidés pris isolément.

Reconnaissance du chiffre d'affaires de l'activité Asset Management et Gestion d'Actifs

(Notes 1, 2.3.21, 5 et 7.1 des états financiers consolidés)

Risque identifié

Au 31 décembre 2019, le chiffre d'affaires net consolidé de l'activité Asset Management et Gestion d'Actifs (34,4 millions d'euros) est principalement porté par la société Voisin (27,7 millions d'euros), société de gestion de portefeuilles de SCPI et d'OPCI. Cette dernière représente 27% du chiffre d'affaires total consolidé de Foncière Atland à fin 2019 et 60% du résultat opérationnel.

Les deux sources de revenus générées par l'activité de gestion de portefeuilles de SCPI et d'OPCI 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 OPPI.

Compte tenu du caractère significatif du chiffre d'affaires et du résultat d'exploitation de l'activité de gestion de portefeuilles dans les états financiers consolidés de Foncière Atland au 31 décembre 2019, nous avons considéré la reconnaissance du chiffre d'affaires de l'activité Asset Management et Gestion d'Actifs 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 de 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 Voisin afin d'évaluer l'efficacité des contrôles opérationnels ;
- effectuer, par sondage, le rapprochement du chiffre d'affaires comptabilisé à fin 2019 avec les contrats de souscription ainsi qu'avec les conventions signées avec les agents ;

- s'assurer du correct respect de la séparation des exercices. En outre, nous avons également réalisé une mission portant notamment sur l'exhaustivité et l'exactitude des souscriptions et rétrocessions comptabilisées au titre de l'exercice 2019 via des requêtes Data & Analytics.

Reconnaissance du chiffre d'affaires et de la marge à l'avancement

(Notes 1, 2.3.21, 5 et 7.1 des états financiers consolidés)

Risque identifié

Suite à l'acquisition en novembre 2019 de la société Atland Résidentiel qui exerce une activité de promotion immobilière de logements neufs, le chiffre d'affaires réalisé par Foncière Atland au titre des activités de ventes d'opérations de construction logements représente une part significative du chiffre d'affaires consolidé du groupe. Ainsi, le chiffre d'affaires consolidé de l'activité de Promotion et de Construction (63,5 millions d'euros) est principalement porté par la société Atland Résidentiel et ses filiales de constructions-ventes (55,5 millions d'euros).

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 aux comptes consolidés.

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 de la société :

- 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 de cession ;
- analyse des contentieux en cours et d'éventuels passifs non comptabilisés ;
- analyse des variations significatives de chiffre d'affaires et de taux de marge d'une période à l'autre.

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, au cours de l'exercice 2019, des opérations de croissance ciblées et a reconnu en conséquence plusieurs goodwill figurant à l'actif de l'état de situation financière pour un montant total de 35,1 millions d'euros au 31 décembre 2019 :

- Foncière Atland a acquis en date du 4 juillet 2019, 60% des titres de la société Fundimmo. Cette acquisition a donné lieu à la constatation d'un goodwill de 10,8 M€ à fin 2019 ;
- Foncière Atland a acquis en date du 15 novembre 2019, 100% des titres d'Atland Résidentiel. Cette acquisition a donné lieu à la constatation d'un goodwill de 19,8 M€ à fin 2019 ;
- Foncière Atland avait également acquis en date du 24 septembre 2015, 100% des titres de la société Atland Voisin, ce qui avait généré la comptabilisation d'un goodwill d'un montant de 4,3 M€.

La Direction s'assure à la clôture de chaque période que la valeur comptable des goodwill ne présente pas de risque de perte de valeur.

Concernant la société Atland Voisin, le Management fait appel lors de la clôture semestrielle et annuelle à un expert indépendant afin que ce dernier estime la « valeur de marché » des activités de Voisin, ceci permettant de justifier la valorisation du goodwill dans les comptes du groupe.

Du fait des acquisitions récentes (second semestre 2019) des sociétés Atland Résidentiel et Fundimmo, le Management n'a pas réalisé d'impairment test dans le cadre de la clôture 2019.

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

Procédures d'audit mises en œuvre en 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 :

- Analyse du rapport de l'expert indépendant ayant évalué la société Atland Voisin et appréciation de la pertinence des hypothèses retenues par ce dernier ;
- Analyse des Purchase Price Allocation (PPA) des sociétés Atland Résidentiel et Fundimmo et appréciation de la valeur des goodwill retenue pour ces deux acquisitions du second semestre 2019.

Enfin, nous avons apprécié le caractère approprié de l'information financière donnée dans la note 6.1 des états financiers consolidés.

5. 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 arrêté le 31 mars 2020.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés. S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêt du rapport de gestion relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la direction nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes.

6. Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires

Désignation des commissaires aux comptes

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

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

7. 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.

8. 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 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 17 avril 2020

KPMG Audit IS

François Plat

Associé

Saint-Marcel, le 17 avril 2020

AGM Audit Légal

Yves Llobel

Associé

7.2 COMPTES SOCIAUX AU 31 DÉCEMBRE 2019

Bilan actif

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

Bilan passif

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

Compte de résultat (première partie)

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

Compte de résultat (deuxième partie)

	31 décembre 2019	31 décembre 2018
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	- 1 041 092	- 889 630
BÉNÉFICE ATTRIBUÉ OU PERTE TRANSFÉRÉE		
Perte supportée ou bénéfice transféré		
PRODUITS FINANCIERS		
Produits financiers de participation	9 154 700	5 775 737
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		
Autres intérêts et produits assimilés	2	
Reprises sur provisions et transferts de charges	258 510	467 943
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		187
	9 413 211	6 243 866
CHARGES FINANCIÈRES		
Dotations financières aux amortissements et provisions		60
Intérêts et charges assimilées	1 768 736	1 023 421
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
	1 768 736	1 023 480
RÉSULTAT FINANCIER	7 644 475	5 220 386
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS	6 603 384	4 330 756
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital	10 811 763	20 318
Reprises sur provisions et transferts de charges		273 780
	10 811 763	294 098
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	7 098 969	273 855
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	150 192	188 603
	7 249 162	462 458
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	3 562 601	- 168 360
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices	129 862	
TOTAL DES PRODUITS	21 656 022	7 666 901
TOTAL DES CHARGES	11 619 899	3 504 505
BÉNÉFICE OU PERTE	10 036 123	4 162 396

7.2.1 Annexe aux comptes annuels

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

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

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

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

Note 1	Faits marquants de l'exercice	196	Note 3	Informations relatives au bilan	199
Note 2	Principes, règles et méthodes comptables appliqués	197	Note 4	Informations relatives au compte de résultat	206
			Note 5	Autres informations	208

Note 1 **Faits marquants de l'exercice**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Note 2 Principes, règles et méthodes comptables appliqués

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

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

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

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

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

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

2.2 Immobilisations incorporelles

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

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

Les durées d'utilité retenues sont les suivantes :

- logiciels 3 ans.

2.3 Immobilisations corporelles

Méthode d'évaluation des immobilisations corporelles

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

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

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

Les durées d'utilité retenues sont les suivantes :

La mise en œuvre de l'approche par composants s'appuie sur les recommandations de la Fédération des sociétés immobilières et foncières (FSIF) en matière de répartition par composants d'une part, et de durées d'utilité d'autre part.

La valeur du terrain est déterminée notamment en fonction des informations fournies par un expert mandaté lors de l'acquisition du bien.

En dehors du terrain, quatre composants principaux ont été identifiés (voir ci-dessous). En l'absence d'informations détaillées, ils ont été reconstitués en fonction de pourcentages appliqués à la partie représentative des constructions.

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

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

Méthode d'évaluation des dépréciations des immobilisations corporelles

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

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

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

Le montant de la dépréciation est alors déterminé ainsi :

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

2.4 Immobilisations financières

Méthode d'évaluation des titres de participation

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

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

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

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

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

Le montant de la dépréciation est alors déterminé ainsi :

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

Méthode d'évaluation des dépréciations des actions propres

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

2.5 Stocks et encours

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

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

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

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

2.6 Créances clients et autres créances d'exploitation

Les créances sont comptabilisées à leur valeur nominale.

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

2.7 Valeurs mobilières de placement

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

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

2.8 Frais d'émission d'emprunt

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

2.9 Provisions pour risques et charges

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

2.10 Engagements envers le personnel

Foncière Atland ne porte pas de personnel.

2.11 Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires comprend :

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

2.12 Régime SIIC

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

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

Note 3 Informations relatives au bilan

3.1 Immobilisations incorporelles et corporelles

3.1.1 Tableau des immobilisations en valeur brute

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

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

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

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

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

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

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

3.2 Immobilisations financières

3.2.1 Titres de participation

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

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

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

(3) Sociétés de droit belge.

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

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

3.2.2 Créances rattachées à des participations

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

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

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

3.2.3 Autres immobilisations financières

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

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

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

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

3.3 Stocks et encours

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

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

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

3.4 Créances et dettes

3.4.1 Créances et dettes en valeur brute

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

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

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

3.4.2 Détail et caractéristiques des emprunts

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

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

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

3.4.3 Opérations de couverture de taux

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

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

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

3.5 Comptes de régularisation actif et passif

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

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

3.6 Valeurs mobilières de placement

Néant.

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

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

3.8 Capitaux propres

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

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

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

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

Cette dernière est liée à :

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

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

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

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

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

Bons de souscription

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

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

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

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

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

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

Attribution d'actions gratuites

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

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

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

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

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

Contrat de liquidité

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

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

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

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

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

Résultat par action

L'information présentée est calculée selon les principes suivants :

➤ **résultat de base par action** : le résultat de la période (part du Groupe) est rapporté au nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de la période après déduction des actions propres détenues et prise en compte des ORA au cours de la période. Le nombre moyen d'actions ordinaires en circulation est une moyenne annuelle pondérée ajustée du nombre d'actions ordinaires remboursées ou émises au cours de la période et calculée en fonction de la date d'émission des actions au cours de l'exercice ;

➤ **résultat dilué par action** : le résultat de la période (part du Groupe) ainsi que le nombre moyen pondéré d'actions en circulation, pris en compte pour le calcul du résultat de base par action, sont ajustés des effets de toutes les actions ordinaires potentiellement dilutives.

(en euros)

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

* Retraité des actions auto-détenues.

3.9 Provisions pour risques et charges

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

Note 4 Informations relatives au compte de résultat**4.1 Détail du chiffre d'affaires et des transferts de charges**

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

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

Le détail des transferts de charges est le suivant :

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

4.2 Détail des charges et produits financiers

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

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

4.3 Détail des charges et produits exceptionnels

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

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

4.4 Impôts sur les bénéfices

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

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

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

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

4.5 Rémunération des organes d'administration et de direction

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

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

Note 5 Autres informations

5.1 Engagements donnés et reçus

5.1.1 Engagements donnés

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

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

5.1.2 Engagements reçus

Néant

5.1.3 Engagements liés aux emprunts (en Keuros)

Délégations, inscriptions et hypothèques

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

Ratios

Les prêts bancaires consentis contiennent pour certains des clauses d'exigibilité anticipée ainsi que des clauses de covenant couramment pratiquées (notamment exigence du maintien d'une LTV - *loan to value* - comprise entre 85 % et 95 % ainsi que d'un ICR - *interest cover ratio* - supérieur à 120 %).

La Société communique, de manière semestrielle, à la demande des organismes de crédits, l'évolution de ces ratios. Au 31 décembre 2019, le Groupe remplit l'ensemble de ses obligations contractuelles relatives à ces clauses d'exigibilité anticipée.

5.1.4 Revenus minimaux garantis (en Keuros)

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

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

5.1.5 Investissements en cours

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

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

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

5.2 Événements postérieurs à la clôture

Impact lié au Covid-19

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

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

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

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

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

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

5.3 Passifs éventuels

Néant.

5.4 Transactions avec les parties liées

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

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

5.5 Tableau des filiales et participations

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

7.2.2 Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes sociaux

1 Opinion

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

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

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

2 Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

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

3 Justification des appréciations – Points clés de l'audit

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

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

Évaluation des titres de participation

(Notes 2.4 et 3.2 de l'Annexe)

Risque identifié

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

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

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

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

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

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

4 Vérifications spécifiques

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

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

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

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

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

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

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

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

Autres informations

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

5 Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires

Désignation des Commissaires aux comptes

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

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

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

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

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

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

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

7 Responsabilités des Commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Objectif et démarche d'audit

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

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

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

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

Rapport au Comité des comptes et de l'audit

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

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

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

Les Commissaires aux comptes

Paris La Défense, le 17 avril 2020

KPMG Audit IS

François Plat

Associé

Saint-Marcel, le 17 avril 2020

AGM Audit Légal

Yves Llobel

Associé





INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

8

8.1 PERSONNES RESPONSABLES DU DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL 216

8.2 CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES 217

- 8.2.1 Responsables du contrôle des comptes 217
- 8.2.2 Honoraires 218

8.3 RESPONSABLE DE L'INFORMATION FINANCIÈRE 219

8.4 DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC 219

8.1 PERSONNES RESPONSABLES DU DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL

Attestation de la personne responsable du rapport financier annuel et du Document d'enregistrement universel

Paris, le 28 avril 2020

J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent Document d'enregistrement universel sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport de gestion ci joint, présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

J'ai obtenu des contrôleurs légaux des comptes une lettre de fin de travaux, dans laquelle ils indiquent avoir procédé à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes donnés dans le présent Document d'enregistrement universel

ainsi qu'à la lecture d'ensemble du Document d'enregistrement universel.

Les informations financières historiques présentées dans le Document d'enregistrement universel ont fait l'objet de rapports des contrôleurs légaux figurant dans la partie financière de ce document.

Au titre de l'exercice 2019, les contrôleurs légaux ont formulé, sans remettre en cause l'opinion qu'ils ont exprimée, des observations sur la note suivante :

➤ sur la note 2.1 de l'annexe aux comptes consolidés qui expose les effets des changements de méthodes comptables issus de l'application de la norme IFRS 16.

Au titre de l'exercice 2018, les contrôleurs légaux ont formulé, sans remettre en cause l'opinion qu'ils ont exprimée, des observations sur la note suivante :

➤ sur la note 2.1 de l'annexe aux comptes consolidés qui expose les effets des changements de méthodes comptables issus de l'application des normes IFRS 9 et IFRS 15.

Au titre de l'exercice 2017, les contrôleurs légaux n'ont pas formulé d'observations particulières.

Georges Rocchietta

Président-Directeur général

8.2 CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES

8.2.1 Responsables du contrôle des comptes

Au 31 décembre 2019, le collège des Commissaires aux comptes était le suivant :

	Adresse	Date de nomination	AG statuant sur les comptes clos au	Commentaire
COMMISSAIRES AUX COMPTES TITULAIRES				
AGM Audit Legal Signataire : M. Yves Llobell gérant de la société YL AUDIT, Présidente de la SAS AGM Audit Legal.	3, avenue de Chalon 71 380 Saint-Marcel France	16 mai 2018	31 décembre 2023	Remplacement de Denjean & Associés par AGM du 16 mai 2018
KPMG Audit IS SAS Signataire : M. François Plat	Tour EQHO 2, avenue Gambetta CS 600SS 92066 Paris La Défense Cedex France	16 mai 2018	31 décembre 2023	Renouvellement lors de l'AGM du 16 mai 2018
COMMISSAIRES AUX COMPTES SUPPLÉANTS				
SARL Laurence Bernard Signataire : Mme Laurence Bernard	6, rue Pascal 69 003 Lyon France	16 mai 2018	31 décembre 2023	Remplacement de Mme Sophie De Oliveira Leite par AGM du 16 mai 2018
Salustro Reydel Signataire : M. Jean-Claude Reydel	Tour EQHO 2, avenue Gambetta CS 600SS 92066 Paris La Défense Cedex France	16 mai 2018	31 décembre 2023	Remplacement de KPMG Audit ID SAS par AGM du 16 mai 2018

Un processus d'appel d'offres pour le renouvellement du collège des Commissaires aux comptes avait été réalisé courant 2017. Le Conseil d'administration a proposé à l'Assemblée Générale du 16 mai 2018 la nomination des contrôleurs légaux ci-dessus pour une durée de 6 ans.

8.2.2 Honoraires

Les montants des honoraires des Commissaires aux comptes pour le contrôle des comptes 2018 et 2019 sont les suivants :

Exercices couverts : 2019 et 2018 ^(a) (En Keuros)	Cabinet AGM				KPMG			
	Montant HT		%		Montant HT		%	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
AUDIT								
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés ^(b)	92	24	25	23	108	52	30	50
Émetteur : Foncière Atland SA	43	20	12	19	74	52	20	50
Filiales intégrées globalement	49	4	13	4	34	0	10	0
Services autres que la certification des comptes (SACC)	35	4	10	4	64	5	17	5
Émetteur : Foncière Atland SA	35	3	10	3	60	0	16	0
Filiales intégrées globalement	0	1	0	1	4	5	1	5
Sous-total	127	28	35	27	172	57	47	55
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	127	28	35	27	172	57	47	55

(a) Concernant la période à considérer, il s'agit des prestations effectuées au titre d'un exercice comptable prises en charge au compte de résultat.

(b) Y compris les prestations des experts indépendants ou membres du réseau du commissaire aux comptes, auxquels celui-ci a recours dans le cadre de la certification des comptes (notamment mission sur le reporting social et environnemental obligatoire à compter de l'exercice ouvert au 1^{er} janvier 2013).

Exercices couverts : 2019 et 2018 ^(a) (En Keuros)	Cabinet Denjean et Associés				Autres cabinets			
	Montant HT		%		Montant HT		%	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
AUDIT								
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés ^(b)	42	15	11	14	25	0	7	0
Émetteur : Foncière Atland SA	0	1	0	1	0	0	0	0
Filiales intégrées globalement	42	14	11	13	25	0	7	0
Services autres que la certification des comptes (SACC)	0	4	0	4	0	0	0	0
Émetteur : Foncière Atland SA	0	0	0	0	0	0	0	0
Filiales intégrées globalement	0	4	0	4	0	0	0	0
SOUS-TOTAL	42	19	11	18	25	0	7	0
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	42	19	11	18	25	0	7	0

(a) Concernant la période à considérer, il s'agit des prestations effectuées au titre d'un exercice comptable prises en charge au compte de résultat.

(b) Y compris les prestations des experts indépendants ou membres du réseau du commissaire aux comptes, auxquels celui-ci a recours dans le cadre de la certification des comptes (notamment mission sur le reporting social et environnemental obligatoire à compter de l'exercice ouvert au 1^{er} janvier 2013).

8.3 RESPONSABLE DE L'INFORMATION FINANCIÈRE

Information financière :

M. Georges Rocchietta, Président-Directeur général de Foncière Atland.

Foncière Atland

40, avenue George V

75008 Paris

Tél. : + 33 (0) 1.40.72.20.20

Fax : + 33 (0) 1.40.72.20.21

Communication financière :

M. Georges Rocchietta et M. Vincent Lamotte

Service Titre et services financiers :

CM CIC SECURITIES

(CM CIC Émetteur, adhérent, Euroclear n° 25)

6, avenue de Provence 75441 Paris cedex 09

8.4 DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC

Documents accessibles au public :

Les statuts, procès-verbaux des Assemblées Générales, rapports du règlement général de l'AMF, ainsi que certaines informations des Commissaires aux comptes et autres documents sociaux sur l'organisation, les activités du Groupe et les statuts actualisés peuvent être consultés au siège social de la Société.

En outre, sont disponibles sur le site Internet de la Société : www.atland.fr l'ensemble des informations réglementaires visées à l'article L.451-1-2 du Code monétaire et financier.



TABLES DE CONCORDANCE

9

TABLE DE CONCORDANCE
DU DOCUMENT D'ENREGISTREMENT
UNIVERSEL 222

TABLE DE CONCORDANCE
DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL 224

TABLE DE CONCORDANCE DU DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL

Rubrique de l'annexe 1 du règlement européen 809/2004		Page du Document d'enregistrement universel 2019
1. Personnes responsables		
Noms et fonctions des personnes responsables		222
Attestation des responsables		219
2. Contrôleurs légaux des comptes		
Noms et adresses des contrôleurs légaux		220
Changement de contrôleurs légaux		N/A
3. Informations financières sélectionnées		
Informations historiques		29-31
Informations intermédiaires		N/A
4. Facteurs de risques		51-62
5. Informations concernant l'émetteur		
Histoire et évolution de la Société		29-31
Raison commerciale et nom commercial		122
Lieu et numéro d'enregistrement		122
Date de constitution et durée de vie		122
Siège social et forme juridique		122
Evènements importants		33-37
Investissements		34-37 / 100-101
6. Aperçu des activités		
Principales activités		34-35
Principaux marchés		40-41
Evènements exceptionnels		39
Dépendances éventuelles		55-58 / 156-158
7. Organigramme		
Description du groupe		32-33
Liste des filiales importantes		159-163
8. Propriétés immobilières		
Immobilisations corporelles importantes		171
Questions environnementales		93-94 / 96
9. Examen de la situation financière des résultats		
Situation financière		142-146
Résultat d'exploitation		185
10. Trésorerie et capitaux		
Capitaux de l'émetteur		131-132 / 176-177
Source des montants de flux de trésorerie		146
Conditions d'emprunt et structure de financement		114-116
Restriction à l'utilisation des capitaux pouvant influencer sur les opérations de l'émetteur		N/A
Sources de financement attendues		44
11. Recherche développement brevet licences		N/A
12. Informations sur les tendances		
Principales tendances ayant affecté le résultat		36-39
Tendances susceptibles d'influer sur les perspectives		39 / 43
13. Prévisions ou estimations du bénéfice		N/A
14. Organes d'administration, direction, surveillance et Direction générale		
Organes d'administration et de direction		64-69
Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration et de direction		80
15. Rémunérations et avantages		
Montant des rémunérations versées et avantages en nature		81-86
Sommes provisionnées ou constatées aux fins de versements de pensions, de retraite ou autres avantages		86
16. Fonctionnement des organes d'administration et de direction		
Dates d'expiration des mandats actuels		67-69
Contrats de service liant les membres des organes d'administration		82-83
Informations sur le Comité de l'audit et le Comité des rémunérations		75-77
Gouvernement d'entreprise		64-90

Rubrique de l'annexe 1 du règlement européen 809/2004		Page du Document d'enregistrement universel 2019
17. Salariés		
Nombre de salariés		95
Participation et stock options		95
Accord prévoyant une participation des salariés		N/A
18. Principaux actionnaires		
Actionnaires détenant plus de 5 %		131-133
Existence et droits de vote différents		131-132
Détention ou contrôle de l'émetteur, directement ou indirectement		131-133
Accord connu de l'émetteur dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de contrôle		N/A
19. Opérations avec des apparentés		87-89
20. Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats		
Information historique		29-31
Information financière pro forma	111-114 / 164-166	
Etats financiers		142-215
Vérification des informations historiques annuelles	191-194 / 215-217	
Dates des dernières informations financières vérifiées	193 / 216-217	
Informations financières intermédiaires vérifiées		N/A
Politique de distribution de dividende		39
Procédures judiciaires ou d'arbitrage		N/A
Changements significatifs de la situation financière ou commerciale		N/A
21. Informations complémentaires		
Capital social		131-136
Montant du capital souscrit		131-136
Actions non-représentatives du capital		N/A
Nombre, valeur comptable et valeur nominale d'actions détenues par l'émetteur		131-136
Montant des valeurs mobilières donnant accès au capital		131-136
Informations sur les conditions régissant les droits d'acquisition sur titres émis mais non libérés		N/A
Informations sur le capital de membres du groupe objet d'une option		N/A
Historique du capital		131-133
Actes constitutifs et statuts		122-123
Objet social		122-123
Résumé des statuts		122-123
Description des droits et des privilèges		122-123
Description des actions nécessaires pour modifier les droits des actionnaires		122-123
Descriptions des conditions de convocations aux assemblées		122-123
Dispositions des statuts relatives au contrôle de la Société		122-123
Dispositions fixant les seuils au-dessus desquels toute participation doit être rendue publique		122-123
Description des conditions régissant les modifications de capital		122-123
22. Contrats importants		N/A
23. Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclaration d'intérêts		
Déclarations d'experts		N/A
Informations provenant de tiers		N/A
24. Documents accessibles au public		222
25. Informations sur les participations		214

TABLE DE CONCORDANCE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL

Rubrique de l'article 222-3 du règlement général de l'AMF		Page du Document d'enregistrement universel 2019
1.	Comptes annuels	195-214
2.	Comptes consolidés	142-190
3.	Rapport de gestion	28-140
4.	Personnes responsables des informations contenues dans le Document d'enregistrement universel	222
5.	Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	191-194
6.	Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels	215-217
7.	Rapport RSE	92-97

Foncière ATLAND
40, avenue George V
75008 Paris
Tél. 01 40 72 20 20

www.atland.fr

Partenaire immobilier des entreprises, Foncière ATLAND est un acteur global de l'immobilier de 185 collaborateurs, qui intervient sur les marchés de l'immobilier d'entreprise et du logement au travers de ses activités de foncière, de gestionnaire de fonds et de développeur d'immobilier résidentiel.

Au 31 décembre 2019, Foncière ATLAND et ses filiales gèrent pour compte propre et compte de tiers un patrimoine immobilier de 1,8 milliard d'euros hors droits.

ATLAND Voisin, filiale de Foncière ATLAND, est une société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF qui gère 4 SCPI pour le compte de plus de 23 000 associés et 2 OPCI professionnels.

ATLAND Résidentiel, filiale de Foncière ATLAND, réalise des opérations de logements en Île-de-France. La société a réalisé, en 2019, 1 000 réservations.

Fundimmo, filiale de Foncière ATLAND, est une plateforme de financement participatif immobilier avec 51 projets financés en 2019, pour un montant total supérieur à 33 millions d'euros.

Foncière ATLAND est cotée sur Eurolist C (FR0000064362)