

DOCUMENT
D'ENREGISTREMENT
UNIVERSEL 2021



RAPPORT INTÉGRÉ 2

Message du Président	3
Notre modèle d'affaires	4
Opérateur global	6
Foncière développement	8
Gestion de fonds	10
Promotion Résidentiel	12
Financement participatif	14
Rénovation résidentiel	16
Résidences intergénérationnelles	17
Un acteur engagé dans la société	18
Mécénat	20
Gouvernance	21

1 PRÉSENTATION DE FONCIÈRE ATLAND 23

1.1 Actionnariat et organigramme simplifié de Foncière Atland	24
1.2 Histoire et évolution du groupe	26
1.3 Faits marquants de l'exercice	28
1.4 Stratégies de développement et revue de l'activité	31
1.5 Stratégie financière	34
1.6 Point sur les marchés immobiliers et financiers	37
1.7 Environnement réglementaire	40

2 FACTEURS DE RISQUE 45

2.1 Risques liés aux évolutions de l'environnement	47
2.2 Risques liés à l'activité du groupe	48
2.3 Risques relatifs à la situation financière du groupe	50
2.4 Risques juridiques et liés à l'informatique	51
2.5 Risques sociaux, environnementaux et sanitaires	52

3 GOUVERNANCE D'ENTREPRISE 55

3.1 Organe d'administration, de direction et de surveillance et Direction générale	56
3.2 Fonctionnement et composition du Conseil et des Comités	57
3.3 Rémunérations et avantages	70
3.4 Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées	74
3.5 Participation à l'Assemblée Générale des actionnaires et informations prévues par l'article L.225-100-3 du Code de commerce	78

4 INFORMATIONS ÉCONOMIQUES, SOCIALES ET ENVIRONNEMENTALES 79

4.1 La stratégie RSE : une démarche transverse aux métiers du groupe	80
4.2 Garantir la performance environnementale des activités	82
4.3 Démocratiser un usage durable des lieux de vie et de travail	85
4.4 Créer un collectif mobilisé sur le développement durable	88
4.5 Agir pour nos collaborateurs	92
4.6 Méthodologie du reporting	95

5 COMMENTAIRES SUR L'EXERCICE 97

5.1 Indicateurs clés de performance et actif net réévalué	98
5.2 Comptes consolidés	101
5.4 Comptes annuels	107

6 ORGANISATION DE LA SOCIÉTÉ ET INFORMATIONS SUR LE CAPITAL 111

6.1 Informations générales sur la société	112
6.2 Distribution et résolutions	114
6.3 Actionnariat : répartition du capital et des droits de vote	120
6.4 Information sur le cours de Bourse et politique de distribution des dividendes	127

7 COMPTES CONSOLIDÉS ET COMPTES SOCIAUX 129

7.1 États financiers consolidés annuels 31 décembre 2021	130
7.2 Comptes sociaux au 31 décembre 2021	183

8 INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES 205

8.1 Personnes responsables du Document d'enregistrement universel	206
8.2 Contrôleurs légaux des comptes	207
8.3 Responsable de l'information financière	208
8.4 Documents accessibles au public	208

9 TABLES DE CONCORDANCE 209

Table de concordance du Document d'enregistrement universel	210
Table de concordance du rapport financier annuel	212
Table de concordance du Rapport de gestion	213

DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL 2021



Le document d'enregistrement universel a été déposé le 19 avril 2022 auprès de l'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 titres financiers ou de l'admission de titres financiers à la négociation sur un marché réglementé s'il est complété par une note d'opération 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) 2019/1129.

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 19 de la Directive 2003/71/CE, les informations suivantes sont incluses par référence dans le présent Document d'enregistrement universel :

- le rapport de gestion, les comptes sociaux et consolidés de Foncière Atland pour l'exercice clos le 31 décembre 2020 et les rapports des Commissaires aux comptes y afférent figurant dans le Document de référence enregistré par l'AMF sous le D. 21-0157 ;
- le rapport de gestion, les comptes sociaux et consolidés de Foncière Atland pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 et les rapports des Commissaires aux comptes y afférent figurant dans le Document de référence enregistré par l'AMF sous le D. 20-0367.

Ce document est une reproduction de la version officielle du Document d'enregistrement universel intégrant le rapport intégré 2021 qui a été établie au format ESEF (European Single Electronic Format) et déposée auprès de l'AMF, disponible sur le site internet de la Société et celui de l'AMF.

CHIFFRES CLÉS 2021 - Évolution vs 2020

Trésorerie
consolidée

132 M€

+7 %

Dividende 2021
prévisionnel
par action

1,75 €

+17 %

ANR EPRA
par action

49,3 €

+12 %

Portefeuille
sous gestion

2,9 Md€

+22 %

Ratio d'endettement
LTVA
hors IFRS 16

33,3 %

+12 bps

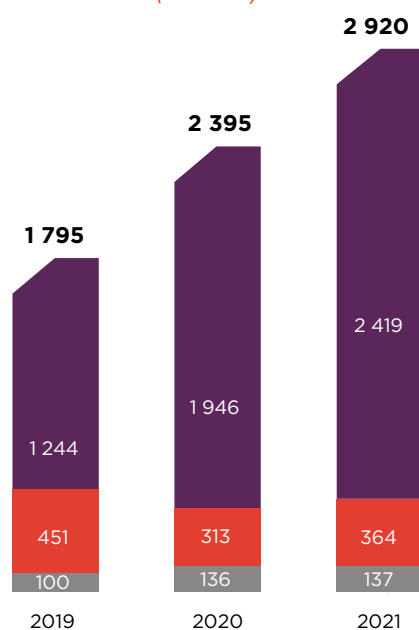
Collaborateurs

253

+10 %

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE
SOUS GESTION

(en M€)

■ Actif en
co-investissement■ Gestion pour compte
de tiers■ Patrimoine locatif
en propre

Georges **ROCCHIETTA**

MESSAGE DU PRÉSIDENT

“ Foncière Atland a enregistré pour la onzième année consécutive une croissance de son Actif Net Réévalué EPRA avec une progression de près de 11,5 %. ”

Depuis sa création en 2003, Atland reste une société d'entrepreneurs contrôlée par ses fondateurs et dirigeants. Cet alignement d'intérêts avec nos actionnaires fait partie de notre ADN et constitue l'un des moteurs de notre développement.

Les équipes de Foncière Atland ont bâti un modèle économique solide grâce à notre positionnement sur trois métiers : l'investissement, la promotion immobilière et la gestion de fonds immobiliers.

Foncière Atland a été la première entreprise cotée à intervenir sur l'ensemble de cette chaîne de valeur de l'immobilier, ce qui lui permet de présenter un positionnement solide grâce à la diversification de ses métiers et de ses sources de revenus.

En dépit du contexte économique et sanitaire lié à la crise de la COVID-19, l'année 2021 a été marquée par une consolidation de nos activités. Les résultats enregistrés en 2021 confirment la pertinence de notre stratégie de diversification de nos revenus et la résistance de notre business model.

Foncière Atland a enregistré pour la onzième année consécutive une croissance de son actif net réévalué EPRA avec une progression de près de 11,5 %. Par ailleurs, le groupe bénéficie toujours d'une structure financière solide avec une position de trésorerie de plus de 130 M€ supérieure à celle du 31 décembre 2020 et nous maintenons un profil d'endettement prudent avec un ratio d'endettement (*Loan To Value of Activities*) de 33 %, proche de celui de 2020.

Avec Atland Voisin, Foncière Atland a réalisé près de 500 M€ d'investissements en immobilier d'entreprise en 2021 pour le compte de l'ensemble de ses véhicules sous gestion et le volume d'actifs gérés a atteint les 2,9 Md€, en croissance de 22 % par rapport à 2020. Classée 6^e plateforme de financement participatif immobilier en 2021, Fundimmo a réalisé une collecte de plus de 70 M€, en hausse de 44 % par rapport à 2020, et a financé 99 projets immobiliers sur l'année.

En promotion Résidentiel, le volume des réservations est stable avec plus de 1 000 logements réservés sur l'année. Nous pouvons toujours compter sur un pipeline solide qui représente près de 800 M€ de CA hors taxes, soit plus de 3 années de chiffre d'affaires hors taxes en progression de 17 %. Ces bons chiffres interviennent dans un contexte de ralentissement des autorisations de permis de construire. Notre filiale Les Maisons de Marianne, pionnière sur le marché des résidences intergénérationnelles, a ouvert sa 31^e résidence et compte 10 résidences en cours de construction représentant 950 logements.

La combinaison de ces activités, qui intègre la prise en compte systématique des enjeux de durabilité dans nos projets, constitue une offre unique pour accompagner les collectivités locales dans la transformation de leurs territoires.

Dans un environnement économique encore incertain, l'immobilier constitue une valeur refuge pour les particuliers et une classe d'actif attractive pour les investisseurs professionnels. Notre ambition est de continuer à élargir notre offre de produits d'investissement immobiliers pour répondre à la demande de nos clients particuliers et professionnels à la recherche de rendement et de récurrence dans leurs investissements immobiliers.

Pour atteindre ces objectifs, avec les 253 collaborateurs du groupe, nous allons poursuivre le développement de nos métiers, dans une démarche de respect de critères socialement responsables et d'accompagnement de la transition environnementale.

Notre positionnement de plateforme immobilière diversifié en termes d'activités et de maîtrise de risques, adossé à une situation financière solide, nous assure une meilleure résilience aux évolutions conjoncturelles et nous permet d'appréhender l'année 2022 avec confiance.

Georges **ROCCHIETTA**
Président-Directeur général

NOTRE MODÈLE D'AFFAIRES

DES RESSOURCES AU SERVICE DE LA STRATÉGIE

UN ACTEUR IMMOBILIER INTÉGRÉ



35 000 CLIENTS PARTICULIERS ET INSTITUTIONNELS

- Opérateurs immobiliers : près de **100** promoteurs financés par crowdfunding
- Épargne Grand Public : **37 000** associés en SCPI
- Épargne institutionnelle : **3** partenaires



1 700 PARTENAIRES ET FOURNISSEURS

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



2,9 MILLIARDS D'EUROS ACTIFS SOUS GESTION

- **137 M€** Patrimoine locatif en propre
- **364 M€** Actif en co-investissement
- **2 419 M€** Gestion pour compte de tiers



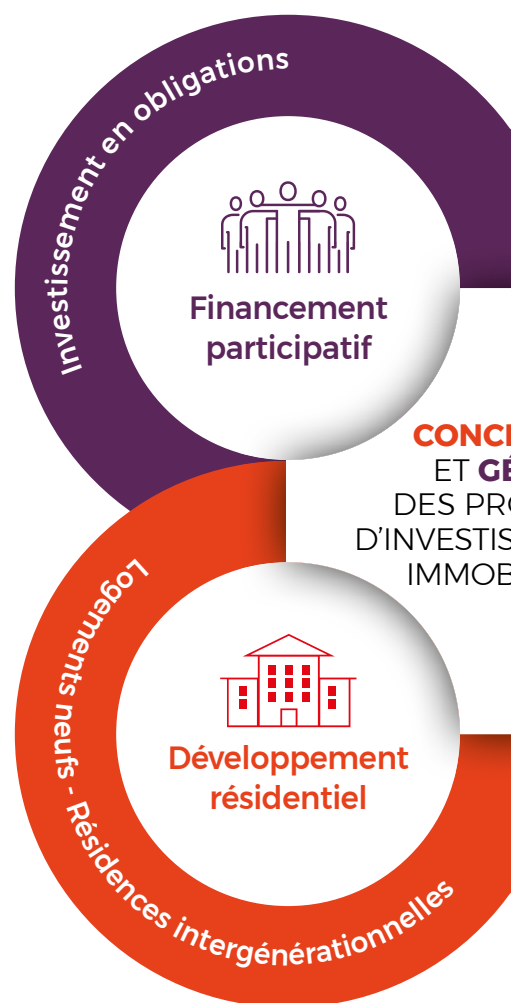
UNE STRATÉGIE RSE STRUCTURÉE AUTOUR DE 3 PILIERS

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



253 COLLABORATEURS

- Agilité des équipes et innovation produits : **67** recrutements en 2021
49% d'hommes et **51%** de femmes
- Fortes synergies opérationnelles entre les métiers : **10** élus du CSE
17 membres du comité de pilotage RSE



Stratégies court terme

ENJEUX

RENOUVELLEMENT URBAIN, DÉVELOPPEMENT DES TERRITOIRES ET LIEN SOCIAL

NOUVEAUX USAGES ET ÉVOLUTION DES MODES DE VIE ET DE TRAVAIL

ATLAND

FONCIÈRE



RÉDUCTION DE
L'EMPREINTE
ENVIRONNEMENTALE
DE L'IMMOBILIER

RÉSULTATS PÉRENNES ET CRÉATION DE VALEUR



ÉCONOMIQUE

évolution versus 2020

- Chiffre d'affaires : **161,4 M€** -14 %
- ANR EPRA par action : **49,3 €** +12 %
- LTVA (hors IFRS 16) : **33,3 %** +12 bps
- Résultat net récurrent : **16,1 M€** -27 %
- Dividende par action : **1,75 €** +17 %



SOCIALE ET TERRITORIALE

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



ENVIRONNEMENTALE ET SOCIALE

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



HUMAINE

- **Forte satisfaction des investisseurs et utilisateurs**
Dans le top 10 de la collecte SCPI en France pour Atland Voisin et MyShareCompany
Dans le top 10 de la collecte crowdfunding immobilier pour Fundimmo
- **Meilleure Initiative Intergénérationnelle**
SilverEco pour Les Villages de Marianne
- **90 %** des collaborateurs en CDI
- Mobilisation de l'ensemble de notre écosystème dans la **mise en œuvre des objectifs sociaux, sociétaux et environnementaux**

OPÉRATEUR GLOBAL

Foncière Atland est un opérateur immobilier global coté sur Euronext Paris (Eurolist B) qui intervient sur les métiers de la promotion, de foncière, la gestion de fonds ainsi que la distribution digitalisée de produits d'investissement immobiliers.

Grâce à l'ensemble de ses métiers qui lui permettent de couvrir l'ensemble de la chaîne de valeur immobilière, le Groupe conçoit, commercialise et gère des produits d'investissement et de placement immobiliers à destination d'une clientèle de particuliers et d'investisseurs professionnels. Ses clients disposent ainsi d'une gamme de produits d'investissement immobilier physiques (bureaux, locaux d'activité, logements, résidences intergénérationnelles...) ou dématérialisés (SCPI, OPPCI, crowdfunding immobilier...) court terme ou long terme.

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

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

L'Industreet, Campus Urban Valley à Pierrefitte-Stains (93)



“ La ligne directrice de notre développement n'a pas changé et nos résultats confirment la pertinence de notre stratégie multimétiers en dépit du contexte de crise sanitaire et des difficultés récurrentes dans l'obtention des permis de construire : la diversification des activités et des sources de revenus permettent à la société de bénéficier d'un profil de risque plus stable et plus résilient pour les années à venir. Maintenir un niveau de croissance performant tout en étant au service de nos clients, nos partenaires, nos équipes et nos actionnaires reste notre priorité pour 2022. Nous pouvons nous appuyer sur des fondamentaux financiers toujours solides avec une structure financière saine, une position de trésorerie confortable et un profil d'endettement prudent et contrôlé.

Vincent **LAMOTTE**,
Directeur général Finance

”



© Photographie : Camille Charbi

DES CROISSANCES EXTERNES STRATÉGIQUES

- | | |
|--|---|
| <p>◆ 2015
Acquisition de Voisin, société de gestion réglementée spécialisée dans les SCPI</p> | <p>◆ 2019
Acquisition de 60 % du capital de la plateforme de crowdfunding Fundimmo</p> |
| <p>◆ 2016
Acquisition du promoteur Financière Rive Gauche</p> | <p>◆ 2020
Acquisition de 60 % du capital de Maisons de Marianne, un des pionniers et leaders de l'habitat solidaire intergénérationnel en France</p> |
| <p>◆ 2019
Acquisition d'Atland Développement, pôle de promotion logement du groupe Atland</p> | <p>◆ 2021
Acquisition de 100 % de Fundimmo</p> |

UN MODÈLE MULTI-MÉTIERS DISTINCTIF ET RÉSILIENT

Foncière développement

Investissement et développement en immobilier d'entreprise pour compte propre ou en club-deals

🏠 Loyers et plus-values de cession

Asset management

Gestion de fonds
Financement participatif de projets immobiliers Asset et property management en immobilier d'entreprise

🏢 Commissions et honoraires

Promotion et construction résidentiel et tertiaire

d'actifs neufs ou rénovés pour les particuliers ou investisseurs professionnels

🏠 Marges et honoraires

FONCIÈRE DÉVELOPPEMENT

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

Les investissements dans des opérations tertiaires développées par Foncière Atland se font pour compte propre ou en association sous forme de club-deal avec des investisseurs professionnels. Cette stratégie génère des rendements supérieurs à ceux du marché et contribue à la croissance du patrimoine. En 2022, le groupe souhaite développer son activité à travers la réalisation de nouveaux projets de construction et de restructuration.

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

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

Avantages compétitifs

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

Faits marquants 2021

- Signature de la promesse de vente d'UNIK Urban Valley à Argenteuil - projet lauréat « Inventons la Métropole du Grand Paris 2 » en février 2021.

Pour le compte de l'OPPCI Dumoulin créé avec PGGM :

- Livraison de l'immeuble 21 rue de Bruxelles Paris 9^e, 1 200 m² de bureaux restructurés loués dans le cadre d'un bail de 6 ans ferme à Colonies, leader européen du coliving.
- Démarrage des travaux de restructuration des immeubles : Air à Levallois, 51 Hoche et 5 Beaujon à Paris 8^e (voir page de droite).

PROJETS

1 UNIK Urban Valley Argenteuil (95)

21 000 m² d'activités, bureaux et services.
Certification BREEAM et RT2012 -20%
Redynamisation de la friche industrielle Yoplait dans le cadre de l'appel à projets Inventons la Métropole du Grand Paris 2

2 TROIS Rives My Valley Conflans Sainte-Honorine (78)

19 000 m² de commerces et 530 places de parking
Certification BREEAM et RT2012 -20%
2^e phase de requalification du site industriel des Boutries

1 Argenteuil (95)



2 Conflans-Sainte-Honorine (78)



UNE STRATÉGIE DE CRÉATION DE VALEUR DURABLE

Des immeubles certifiés HQE, BREEAM, WiredScore à leur plus haut niveau

Des actifs performants :

- **Consommation d'énergie** réduite à minima de 80 % de moins que la consommation moyenne du parc tertiaire français de 179 kWh/m²
- Acoustique poussée / Connectivité élevée / 100 % de matériaux sains / Confort thermique / Lumière naturelle et ouvrants dans les espaces de travail

Des immeubles verts : création de terrasses et jardin paysagés avec la volonté de favoriser la biodiversité du lieu

Bilan carbone : Conservation ou réemploi de 80 % de la structure originelle
Diagnostic déchet préalable à la déconstruction et engagement de tri et valorisation
Performance cible de l'immeuble conforme aux exigences fixées pour 2030 par le dispositif éco-énergie tertiaire

51 Hoche Paris



AIR Levallois (92)



100% air neuf sans recyclage

Une double filtration permet de supprimer poussières, impuretés et particules fines pour une efficacité 2 fois supérieure aux filtres standards. Des lampes UV renforcent la désinfection de l'air intérieur, répandues en milieu hospitalier, elles inactivent jusqu'à 99 % des bactéries.



GESTION DE FONDS

Atland Voisin propose une gamme de fonds immobiliers réglementés : les SCPI dédiées aux épargnants et conseillers en gestion de patrimoine et les OPCI dédiés aux investisseurs institutionnels. La société de gestion fait désormais partie des acteurs de référence du marché. Elle s'ouvre plus largement aux investisseurs institutionnels et assureurs, et s'inscrit également dans une démarche d'investissement responsable, notamment matérialisée par l'obtention du label ISR pour la SCPI Épargne Pierre en 2021.

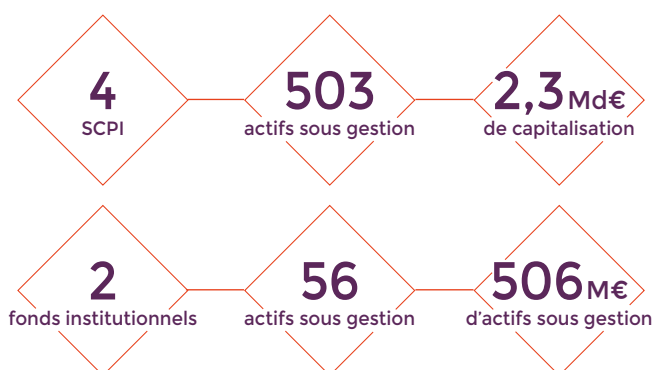
À la croisée du monde de l'épargne et de l'immobilier, l'investissement dans la pierre-papier attire de plus en plus de particuliers à la recherche de revenus complémentaires et réguliers. Distribuées par plus de 1 000 conseillers en gestion de patrimoine, les SCPI Épargne Pierre, Immo Placement et Foncière Rémusat totalisent plus de 2 Md€ d'actifs investis sur les principaux segments de l'immobilier d'entreprise en France (au 31/12/2021). En 2021, la société de gestion a conforté sa position parmi les acteurs majeurs du secteur, avec une collecte de près de 400 M€ et des taux de distribution significativement supérieurs à la moyenne du marché.

Atland Voisin gère également un OPCI professionnel, avec une stratégie d'investissement sur mesure pour l'investisseur institutionnel, PGGM, représentant un patrimoine sous gestion de 344 M€ (au 31/12/2021).

Avantages compétitifs

- › Performance financière : les SCPI gérées par Atland Voisin affichent des taux de distribution parmi les plus élevés de leurs catégories, années après années.
- › Expertise des équipes : sourcing, gestion post-acquisition des immeubles, relations avec les locataires
- › Innovation : co-développement de nouveaux produits avec des partenaires
- › Qualité de service : Atland Voisin accompagne ses clients et partenaires avec un haut niveau d'exigence, et propose régulièrement des services visant à améliorer leur expérience.

Chiffres clés au 31/12/2021



Faits marquants 2021

- › Obtention du label ISR en mai 2021 pour la SCPI Épargne Pierre, dont la capitalisation dépasse 1,7 Md€ au 31/12/2021. Atland Voisin s'est engagé dans une démarche RSE d'investissement responsable.
- › Acquisition du siège monde d'ALSTOM Transports à Saint Ouen pour un montant de 138 M€.
- › Atland Voisin élue dans le trio de tête des sociétés de gestion de SCPI par le magazine Gestion de Fortune, pour la 5^e année consécutive, en se plaçant première ou seconde en matière de qualité de service, de qualité de la gamme et de compétence commerciale.
- › À l'occasion de sa seconde participation au classement international GRESB, l'OPPCI Dumoulin, dans lequel Foncière Atland est associée avec le gestionnaire de fonds de pension néerlandais PGGM, a obtenu les scores de 72/100 pour le volet Exploitation et 80/100 pour le volet Développement de son activité. Ces notes révèlent la qualité de la politique active d'asset management : rénovation, extension ou restructuration avec une ambition affirmée de réduction des consommations énergétiques et d'amélioration des performances environnementales.
- › Acquisition par l'OPPCI Dumoulin de l'immeuble 26 cité Paradis, Paris 10^e, 2 200 m² de bureaux.

1 SCPI gérée
par MyShareCompany,
filiale d'Atland Voisin
et Drouot Estate (filiale d'AXA France)

219 M€
de capitalisation

99
actifs en France et
en Espagne

RÉFÉRENCES

1 Bobigny (93) Carré Plaza

Immeuble de 17 000 m² loué notamment par CIC, France Télévision et Franprix

Acquisition réalisée par la SCPI Épargne Pierre

2 Saint-Ouen (93) Omega

16 800 m² de bureaux labellisés HQE Exploitation et Best-in-Class.

Siège monde d'ALSTOM Transport engagé avec un bail ferme de 12 ans.

Acquisition réalisée par la SCPI Épargne Pierre.

2 Montpellier (34) Social Club

Immeuble neuf de 3 300 m² d'espaces de coworking, bureaux et pop-up Store labellisé BREEAM very good

Acquisition en VEFA par la SCPI Épargne Pierre

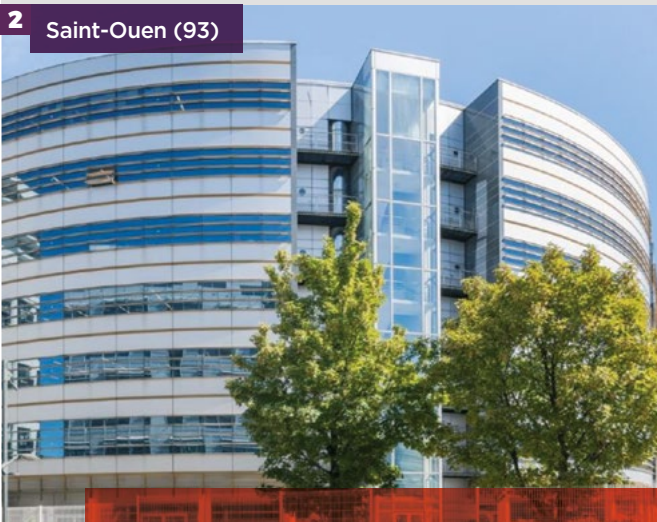
1 Bobigny (93)



3 Montpellier (34)



2 Saint-Ouen (93)



“ Atland Voisin fait partie des acteurs clés du marché grâce à des stratégies d'investissement immobilier claires et distinctives, qui placent régulièrement nos fonds parmi les plus demandés du marché. Atland Voisin a su démontrer la capacité de ses fonds à allier résistance et performance, tout en maintenant un très haut niveau de satisfaction de ses clients et partenaires. À titre d'illustration, elle fait partie du trio de tête des sociétés de gestion de SCPI préférées des CGP*.”

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

* source : « Palmarès des fournisseurs » réalisé par Gestion de Fortune.

PROMOTION RÉSIDENTIEL

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

Atland Résidentiel réalise des programmes immobiliers neufs alliant innovation et qualité architecturale. 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.

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

- › Croissance des opérations sous maîtrise foncière et maintien du niveau des réservations à plus de 1 000 en 2021, malgré la pandémie de Covid.
- › Nouvelle organisation pour répondre à la croissance du nombre d'opérations : deux agences sur le territoire francilien pour assurer une proximité avec les élus locaux et le respect des engagements pris de la conception jusqu'à la livraison et au suivi des garanties.



“ Le marché du logement neuf en Île-de-France reste sous-tension, la demande est toujours importante et le nombre de logements disponibles est faible en raison de la forte diminution des autorisations de construire et du ralentissement de la production.

Atland Résidentiel est un acteur de référence, et son ambition est de renforcer plus encore sa présence au travers d'opérations clés en main pour les collectivités locales, présentant une véritable mixité de produits (résidentiel, logements gérés, intergénérationnel, activités, commerces...)

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





2 Le Plessis-Robinson (92)

Chiffres clés



PROJETS

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

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

2 Le Plessis-Robinson (92)

96 logements en accession et 2 commerces. Livraison 2023.

3 Noisy-le-Grand (93)

50 logements accession et 60 logements sociaux, commerce et conciergerie. Livraison 2023.

3 Noisy-Le-Grand (93)



FINANCEMENT PARTICIPATIF

Le crowdfunding immobilier est un marché jeune et dynamique qui bénéficie d'un contexte réglementaire favorable. En 2021, cette activité a capté 51 % des fonds levés sur les plateformes de financement participatif. Fundimmo, filiale de Foncière Atland, est un acteur de référence du crowdfunding, exclusivement dédié à l'investissement immobilier et enregistré en tant que prestataire de service d'investissement auprès de l'ACPR.

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 190 M€ depuis sa création pour financer 291 projets. Fidèle à son ADN, Fundimmo poursuit son développement à travers les objectifs suivants :

- › déploiement géographique afin d'augmenter le volume des projets. Fundimmo couvre la quasi-intégralité du territoire français, ce qui lui a permis de financer des projets dans dix régions en 2021 ;
- › 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 de poursuivre à horizon 2022 la diversification de son offre en produits d'investissement immobilier sur sa plateforme.

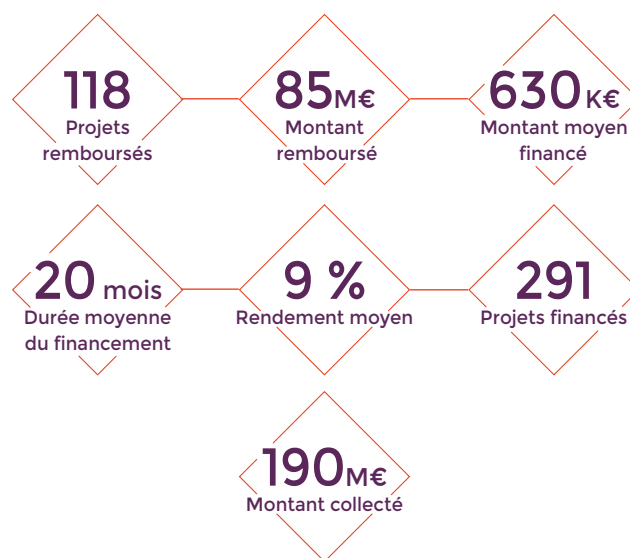
Avantages compétitifs

- › Dynamique du marché du crowdfunding immobilier : 958 M€ collectés (+ 90 % par rapport à 2020) pour 1 065 projets financés (+ 81 %) (voir encadré : baromètre 2021).
- › Une plateforme internet moderne, alliant une technologie de pointe à des fonctionnalités optimisant l'expérience des investisseurs : processus de souscription fluide et rapide, *reportings* des investissements et remboursements automatisés.
- › Synergies métiers et clients au sein du groupe.

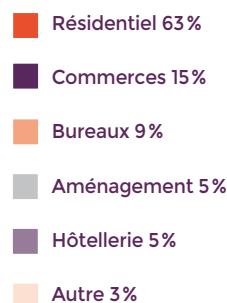
Faits marquants 2021

- › Financement du projet Villa des Sources pour un montant de 8 M€, plus gros projet financé sur la plateforme.
- › Partenariat avec la SOCFIM, banque leader française du financement des professionnels de l'immobilier afin de proposer une solution de financement clés en main qui combine financement bancaire et financement des fonds propres.
- › Fundimmo obtient l'agrément PSI (prestataire de services d'investissement) qui va lui permettre d'accélérer la diversification de ses produits d'investissement immobilier.
- › Fundimmo lance un nouveau produit sur sa plateforme : les SCPI, et appuie sa stratégie de diversification de son offre d'investissement.

Chiffres clés au 31/12/2021



Typologie des projets financés





“ L'année 2021 a fait entrer le crowdfunding immobilier dans une nouvelle ère. Avec une collecte qui a quasi doublé pour approcher le milliard d'euros, il s'est imposé comme un levier incontournable pour les promoteurs et marchands de biens qui ont vu leurs besoins de financement fortement augmenter. Cette collecte 2021 s'inscrit dans une logique de croissance depuis plusieurs années. Les professionnels sont désormais largement sensibilisés et les épargnants de plus en plus nombreux à se diriger vers ce produit pour diversifier leurs placements et faire fructifier leur patrimoine.

Jérémie **BENMOUSSA**,
Président de Fundimmo



PROJETS

1 Villa des Sources - Saint-Ouen (93)

Réalisation d'une opération de promotion mixte de bureaux et 20 logements collectifs.

Opérateur : Bricqueville

8 000 000 € collectés

par l'intermédiaire de 886 investisseurs

2 Résidence Heka - Corneilles-en-Parisis (95)

Réhabilitation d'une ancienne clinique en vue de réaliser 39 logements et un pôle médical.

Opérateur : Bécarré

950 000 € collectés

par l'intermédiaire de 251 investisseurs



BAROMÈTRE 2021

Avec 958 millions d'euros collectés en 2021 contre 505 en 2020, **le marché du crowdfunding immobilier a battu un nouveau record en pleine crise économique, témoignant de la force du modèle et de la résilience du marché immobilier.**

Le nombre de projets financés est en progression (+ 81 %) : 1 065 opérations en 2021 contre 578 en 2020. Cette croissance annuelle est dans la lignée des taux de croissance d'avant crise et illustre le fort dynamisme du secteur.

Les montants remboursés sont également en forte croissance : 301 millions d'euros en 2021 contre 180 millions d'euros en 2020, soit une hausse de 67 %, directement liée à la croissance annuelle de la collecte des années précédentes. Le nombre de projets remboursés est également en hausse, passant de 310 en 2020 à 474 en 2021 (+ 53 %).

Baromètre du crowdfunding immobilier réalisé auprès de 40 plateformes en collaboration avec HelloCrowdfunding.

RÉSIDENCES INTERGÉNÉRATIONNELLES

Acquis par Foncière Atland en 2020, le groupe Maisons de Marianne est un acteur pionnier et leader dans la conception et l'animation de résidences intergénérationnelles solidaires. Alors que la transition démographique est un des enjeux majeurs de la société française, les seniors représentant bientôt plus du quart de la population, Les Maisons de Marianne proposent une solution d'habitat pour le bien-vivre ensemble et le bien- vieillir chez soi, en collaboration avec les collectivités locales, les bailleurs sociaux et les partenaires institutionnels. Avec les Maisons de Marianne, Foncière Atland place le lien social et intergénérationnel au cœur de sa réflexion sur la ville de demain.

Compétences

- **Montage d'opérations** : prospection et maîtrise foncière, recherche et accompagnement de partenaires promoteurs et bailleurs, montage juridique et financier et vente en VEFA aux opérateurs sociaux.
- **Conception du projet social et solidaire** : commercialisation du concept auprès des demandeurs de logement, identification de partenaires et prestataires locaux, relations avec les collectivités et les équipes de proximité du bailleur, aménagement des espaces partagés de la résidence.
- **Qualité de l'exploitation** : responsabilité de mise en œuvre des animations et de l'offre servicielle dans les résidences, en lien avec les parties prenantes et l'écosystème local.

Avantages compétitifs

- Une solution complète, du montage à l'animation en passant par la conception du projet social et solidaire.
- Des parties communes et logements adaptés aux personnes à mobilité réduite permettant l'autonomie et le maintien à domicile des seniors et des personnes en situation de handicap.
- Des espaces partagés dédiés à l'animation et aux services.
- Des professionnels du vivre ensemble intervenant pour stimuler le lien social intergénérationnel, au sein de la résidence et à l'échelle du quartier, en partenariat avec la ville et le bailleur.

Chiffres clés au 31/12/2021





“ Depuis plus de 10 ans, nous créons et animons des lieux de rencontres et de partage où chaque personne peut trouver sa place, quel que soit son âge ou ses ressources. Nos programmes sont axés sur l’humain afin de créer des résidences et des quartiers agréables à vivre, animés, où le lien social et la mixité sont privilégiés. Nous veillons à offrir un mode d’habitat solidaire, accessible et ouvert sur la ville. Bien plus qu’un simple toit, nos résidences s’adaptent aux besoins de chaque génération. ”

Éric **VIALATEL**,
Président des Maisons de Marianne

2 Saint-Leu-la-Forêt (95)



4 Armentières (59)



Faits marquants 2021

- › Ouverture de 2 résidences dans les Bouches-du-Rhône : à Meyreuil (87 logements sociaux) et Bouc-Bel-Air (72 logements sociaux).
- › Deux nouvelles régions d’implantation : en Normandie, au Havre (81 logements sociaux) et en Nouvelle-Aquitaine, à Vayres (101 logements sociaux).
- › Signature d’un partenariat de 8 ans avec Erigere, filiale d’Action Logement sur toute l’Île-de-France.
- › Livraison de deux premiers Villages de Marianne au Havre (76) et à Vauréal (95). Opérations d’aménagement à l’échelle d’un quartier, assurant une mixité d’usages à travers la présence d’équipements collectifs (restaurant, ferme urbaine, espace culturel...) et une mixité d’habitat, avec une résidence Maisons de Marianne et des logements en accession.

PROJETS

Trois nouvelles résidences

« Les Maisons de Marianne » dans le département du Val-d’Oise (95) :

- 1 La Frette-sur-Seine, rue du professeur Calmette, 97 logements sociaux / bailleur : 1001 Vies Habitat
- 2 Saint-Leu-la-Forêt, rue Cognacq-Jay, 90 logements sociaux / bailleur : Erigere
- 3 Conesse, rue Emmanuel Rain, 96 logements sociaux / bailleur : Vilogia

Livraison de la première résidence « Maisons de Marianne by Clésence »

- 4 Armentières (59), avenue Pierre Brossolette, 100 logements sociaux / bailleur : Clésence

UN ACTEUR ENGAGÉ

Le positionnement distinctif du groupe en tant qu'opérateur multimétiers lui permet d'avoir de nombreux leviers d'actions en faveur d'une ville durable et s'accompagne depuis plusieurs années d'un engagement environnemental et sociétal à l'échelle des opérations et des activités.



“ Atland met en œuvre sa stratégie RSE, définie en 2020 et alignée avec les valeurs et les ambitions du groupe. L'enjeu de l'année 2021 a été le développement d'une culture RSE commune et l'intégration des sujets sociaux, environnementaux et sociétaux dans tous nos métiers. La mise en œuvre collective d'une telle stratégie est indispensable à la bonne gestion de l'entreprise et à sa pérennité. ”

Aline **CHEVALIER**,
Directrice RH, RSE et communication interne

GARANTIR LA PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE DE NOS ACTIVITÉS

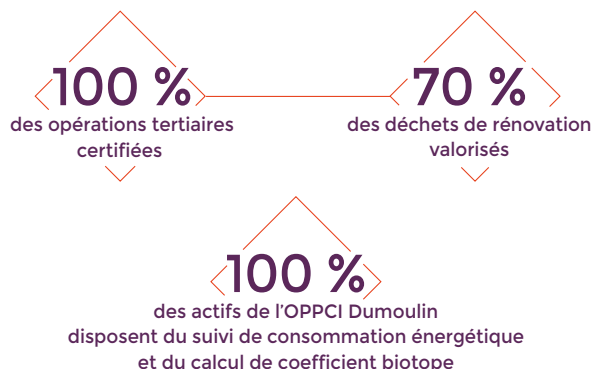
Atland a choisi de faire de la performance carbone de ses actifs et de la limitation de ses impacts sur les écosystèmes des priorités stratégiques. Au travers de ses activités de promotion de logements neufs, de développement de parcs d'activités, de rénovation de bâtiments tertiaires ou de gestion d'immeubles,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

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

Pour développer sa stratégie bas carbone, Atland a conduit en 2020 un bilan carbone global à l'échelle de l'entreprise avec l'objectif de poursuivre l'exercice sur chacun des métiers afin d'obtenir un état des lieux plus approfondi des émissions carbone et d'affiner les données.

Au regard de la part des activités de construction dans le bilan carbone, le groupe s'est en priorité focalisé cette année sur les métiers de la promotion résidentielle et le bilan carbone des opérations de logements neufs, afin de préparer le passage opérationnel à la RE 2020. Au-delà, Atland a poursuivi ses actions en faveur de la réduction des consommations d'énergie de son patrimoine et du respect de certifications exigeantes. En matière de biodiversité, le groupe s'est employé à mesurer et augmenter la présence du végétal sur son patrimoine en déployant des mesures de coefficient de biotope, mobilisant l'expertise d'écologues pour réaliser des études faune et flore dans les opérations résidentielles ou encore en visant la certification Effinature sur une de ses opérations (Les Halles de Castermant, Chelles). Enfin, le groupe a travaillé à l'amélioration de la valorisation des déchets de chantier et au développement d'initiatives en faveur du réemploi des matériaux (partenariat avec Cycle Up) et de l'utilisation de matériaux biosourcés.

Chiffres clés



DÉMOCRATISER UN USAGE DURABLE DES LIEUX DE VIE ET DE TRAVAIL

En tant que concepteur et gestionnaire de bâtiments, Atland se positionne aux côtés des utilisateurs, particuliers et entreprises, pour répondre à leurs besoins en constante évolution et les accompagner vers des pratiques et des modes de vie durables. Cette expertise de l'usage est aussi mise au service du développement d'un immobilier qualitatif et performant pour tous, en favorisant son accessibilité économique.

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

En 2021, le groupe a lancé la rénovation d'un immeuble des années 1990 situé rue Chaptal à Levallois afin de livrer en 2022 des bureaux entourés d'espaces verts et dotés d'un roof-top. Baptisé AIR, ce programme a été conçu pour répondre aux attentes des utilisateurs. Outre des espaces de travail stimulants, lumineux, ouverts sur l'extérieur et des zones végétalisées, deux niveaux ont été repensés suite aux confinements et un permis de construire modificatif a été déposé afin de renforcer la convivialité, la mixité, l'accessibilité des espaces communs et de proposer une offre de restauration y compris aux télétravailleurs. Les espaces de travail ont été également repensés pour accompagner l'activité du preneur en créant un espace de coworking modulable. Une attention toute particulière a été portée sur la qualité d'usage et le bien-être des occupants.

Par ailleurs, grâce à sa filiale Marianne Développement qui conçoit et anime des Maisons de Marianne, logements sociaux intergénérationnels et solidaires, Atland s'engage pour la cohésion sociale et l'accessibilité des logements. Chaque résidence porte un projet social et solidaire adapté aux besoins de ses habitants, et notamment des personnes les plus fragiles.

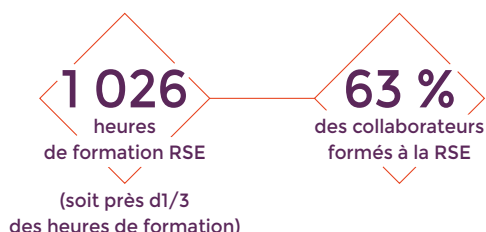
CRÉER UN COLLECTIF MOBILISÉ SUR LE DÉVELOPPEMENT DURABLE

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

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

En 2020, le groupe avait défini sa stratégie RSE. En 2021, il a professionnalisé, rationalisé sa démarche et a particulièrement investi dans l'humain et la conduite du changement en interne pour la déployer concrètement et durablement. Tous les collaborateurs ont été sensibilisés et/ou formés pour s'approprier les enjeux liés à leurs métiers. Chaque collaborateur est amené à repenser aujourd'hui sa mission en tenant compte des engagements du groupe. De plus, le pilotage interne de la stratégie RSE a été mis en œuvre avec une organisation cadrée et multimétiers, des outils et un suivi mensuel. Des groupes de travail transversaux thématiques (carbone et biodiversité) ont également été lancés. L'entraînement des parties prenantes externes est également essentiel. C'est pourquoi, une charte achats responsables est en cours de réalisation avec la volonté d'intégrer des exigences RSE dans tous les nouveaux contrats. Enfin, Atland travaille sur le renforcement de son reporting extra-financier afin de rendre compte de sa performance et d'informer les utilisateurs et les investisseurs.

Chiffres clés



MÉCÉNAT

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

Culture et jeunesse

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

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

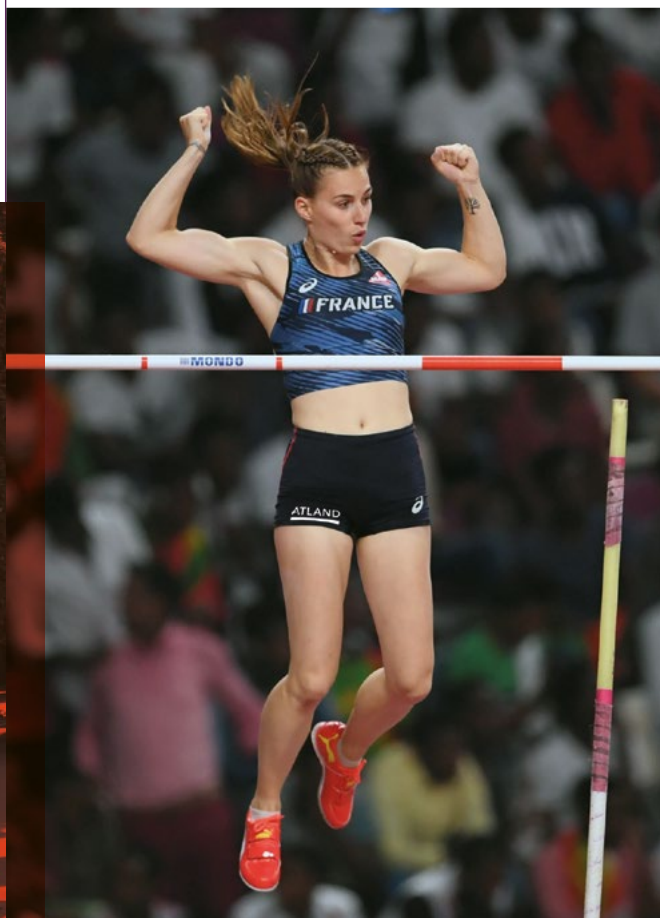
Foncière Atland s'engage auprès de l'association Culture Prioritaire. Les équipes interviennent auprès des lycéens issus de quartiers populaires en les accueillant dans l'entreprise dans le cadre du stage de 3^e. Certains collaborateurs mettent aussi leurs compétences au service des jeunes en les accompagnant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



Sponsoring sportif

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

Le groupe apporte un soutien financier et professionnel à Ninon Guillon-Romarin, sextuple championne de France de saut à la perche et détentrice du record national de la discipline, sur la route des Jeux olympiques 2024. Tout au long de cet accompagnement, Ninon Guillon-Romarin partage son expérience de la compétition avec les collaborateurs d'Atland et sera initiée aux différents métiers du groupe.



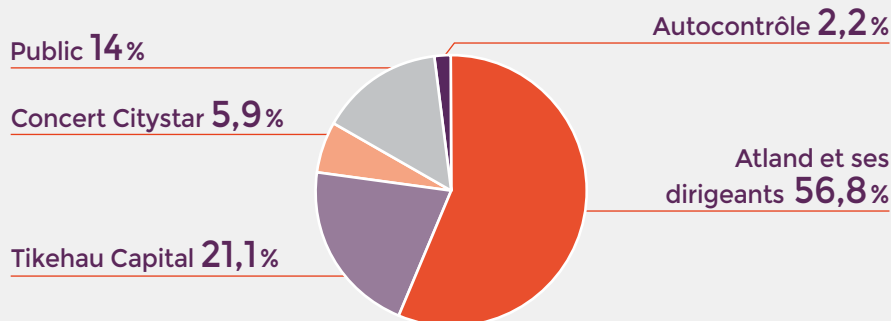
GOVERNANCE

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

STRUCTURE ACTIONNAIRIALE

(% DE DÉTENTION DE CAPITAL AU 31/12/2021)

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



CHIFFRES CLÉS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION



COMPOSITION DU CONSEIL

Georges Rocchietta
Président-Directeur général
de Foncière Atland

Jean-Louis Charon
Président de
City Star

Alexa Attias
Présidente de Fuzall
Corporate Finance

Lionel Vedie de la Heslière
Cofondateur
d'Atland

Finexia représentée par
Patricia Bourbonne

Eve Chow
Ancien Directeur exécutif et
associée de Forum Partners

Patrick Laforêt
Ancien Président du conseil
de surveillance de Voisin

Geneviève Vaudelin-Martin
Avocate et commissaire
aux comptes

Xeos représentée
par **Jean Sturzenegger**

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

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

Comité des rémunérations :
Geneviève Vaudelin-Martin
et Alexa Attias



PRÉSENTATION DE FONCIÈRE ATLAND

1

1.1	ACTIONNARIAT ET ORGANIGRAMME SIMPLIFIÉ DE FONCIÈRE ATLAND	24	1.6	POINT SUR LES MARCHÉS IMMOBILIERS ET FINANCIERS	37
1.2	HISTOIRE ET ÉVOLUTION DU GROUPE	26	1.6.1	Conjoncture économique : une année de reprise après la crise sanitaire du Covid-19	37
1.3	FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE	28	1.6.2	L'immobilier : une classe d'actif structurellement solide qui renforce son statut de valeur refuge	38
1.3.1	Activité au cours de l'exercice écoulé	28	1.6.3	Gestion de fonds immobiliers	38
1.3.2	Faits marquants de l'exercice	30	1.6.4	Financement participatif immobilier	39
1.4	STRATÉGIES DE DÉVELOPPEMENT ET REVUE DE L'ACTIVITÉ	31	1.7	ENVIRONNEMENT RÉGLEMENTAIRE	40
1.4.1	Activité foncière : revenus locatifs, investissement pour compte propre et club-deal	31	1.7.1	Régime fiscal	40
1.4.2	Asset Management et gestion réglementée	32	1.7.2	Réglementation applicable à la détention des actifs immobiliers	40
1.4.3	Construction – promotion immobilière	33	1.7.3	Réglementation applicable à l'activité de promotion immobilière	42
1.4.4	Stratégie de croissance	34			
1.5	STRATÉGIE FINANCIÈRE	34			
1.5.1	Politique de dividende	34			
1.5.2	Structure d'endettement	35			
1.5.3	Sources de financement	35			
1.5.4	Échéancier de la dette et coût moyen	36			
1.5.5	Covenants bancaires	37			

1.1 ACTIONNARIAT ET ORGANIGRAMME SIMPLIFIÉ DE FONCIÈRE ATLAND

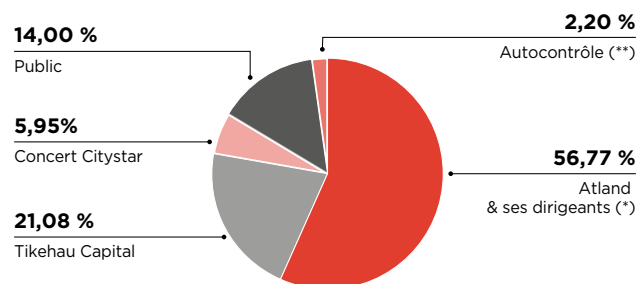
Foncière Atland est une société détenue majoritairement par ses dirigeants fondateurs au travers de la société Atland SAS. Le gestionnaire d'actifs et investisseur paneuropéen, Tikehau Capital et le concert Citystar ont respectivement une participation dans le capital social de la société cotée de **21,08 %** et de **5,95 %** fin 2021. Au 31 décembre 2021, la répartition du capital social et des droits de votes théoriques de la Foncière était la suivante :

	Nombre d'actions	% de détention du capital	Nombre de droits de vote	% de droits de vote
Atland & ses dirigeants*	2 531 975	56,77 %	3 544 300	57,39 %
Tikehau Capital	940 040	21,08 %	1 420 020	22,99 %
Concert Citystar	265 565	5,95 %	266 565	4,32 %
Public	624 282	14,00 %	846 727	13,71 %
Autocontrôle**	98 213	2,20 %	98 213	1,59 %
TOTAL	4 460 075	100,00 %	6 175 825	100,00 %

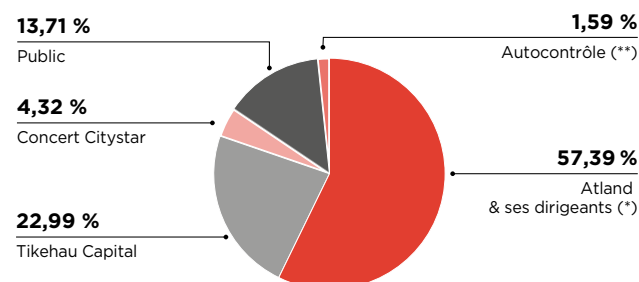
(*) Atland SAS, Finexia, Xeos, Georges Rocchietta, Lionel Védie de la Heslière.

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

% DE DÉTENTION DU CAPITAL

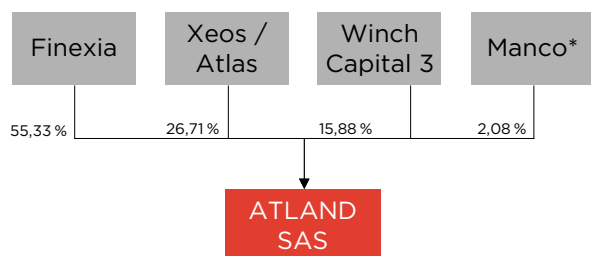


% DE DROITS DE VOTE



Organigramme de l'actionnariat de la société Atland SAS

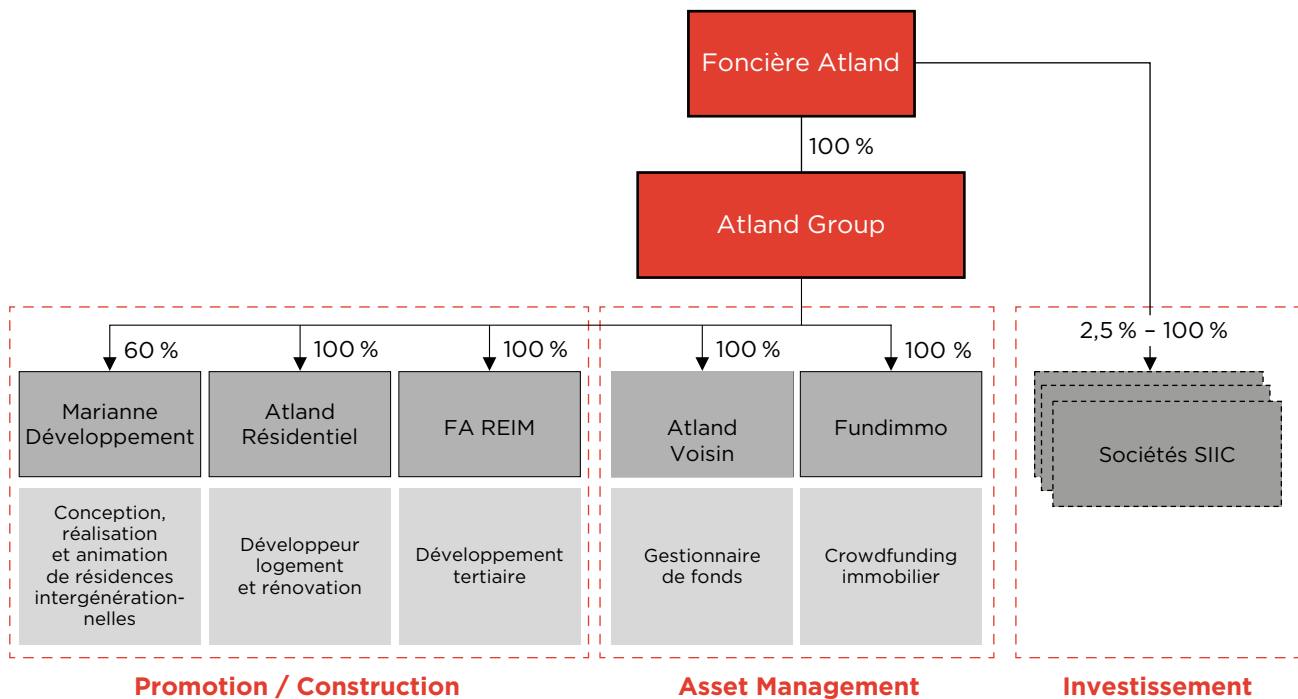
Atland SAS est actionnaire majoritaire de Foncière Atland à hauteur de **56,77 %** au 31 décembre 2021. Ses actionnaires sont les suivants :



(*) actionnariat salarié

Au 31 décembre 2021, 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 de Foncière Atland présente trois branches principales :

- › une branche dédiée à l'activité de foncière regroupant Foncière Atland et l'ensemble des sociétés portant des actifs immobiliers ayant opté au régime SIIC, et dont les bénéfices sont soumis aux obligations inhérentes au régime SIIC (se référer à la section 1.8.1 du Document d'enregistrement universel) ;
- › une branche dédiée à l'activité de promotion et construction avec le résidentiel (Atland Résidentiel), le tertiaire (FA REIM) et l'intergénérationnel (Marianne Développement) ; et
- › une branche dédiée au métier d'*asset management*, activité portée par les sociétés Atland Voisin et Fundimmo.

1.2 HISTOIRE ET ÉVOLUTION DU GROUPE

Foncière Atland est une société d'investissement immobilier cotée (SIIC) sur Euronext Paris. Foncière Atland est contrôlée (au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce) par la société Atland SAS (« Atland SAS »), elle-même contrôlée (au sens du même article) par M. Georges Rocchietta (*via* la société Finexia dont il détient le contrôle). Atland SAS fait partie d'un concert déclaré et constitué de M. Georges Rocchietta, M. Lionel Védie de la Heslière et des sociétés Xeos et Finexia (lesquelles sont contrôlées par M. Georges Rocchietta et M. Lionel Védie de la Heslière, respectivement) (le « Concert »). L'actionnariat d'Atland SAS est décrit aux chapitres 1.1 et 6 du présent document.

Foncière Atland est historiquement une foncière patrimoniale tertiaire et s'est renforcée depuis plusieurs années dans les métiers de *l'asset Management* et de la promotion construction. La complémentarité de ces métiers permet au groupe de concevoir, gérer et commercialiser des produits d'investissements immobiliers à destination d'une clientèle de particuliers et de professionnels.

Création et développement de Foncière Atland

Coquille cotée sous le nom de « Tanneries de France » reprise par Atland en 2006, Foncière Atland a lancé son activité de foncière dès 2007 au travers d'opérations d'externalisation d'actifs immobiliers, notamment en partenariat avec les entreprises Transdev, Keolis et Speedy et a alors opté pour le régime fiscal SIIC.

Compte tenu d'un marché de l'immobilier marqué par une forte contraction 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. Cette activité permet au groupe de conserver des actifs immobiliers à des taux de rendement supérieurs au marché. Cette stratégie s'est notamment matérialisée à compter de 2010 par le développement de plusieurs parcs tertiaires à Cormeilles en Parisis (95), Stains (93), Provins (77), et Saint-Quentin Fallavier (38), et notamment en 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 du projet. Soucieux de poursuivre cette stratégie, Foncière Atland a également été lauréat en 2019 de l'appel à projet *Inventons la Métropole du Grand Paris 2* pour le développement d'une opération mixte de plus de 17 000 m² à Argenteuil (95) actuellement en cours de développement.

Dès 2010, le groupe a également développé un pôle d'*asset management* non réglementé, dans un premier temps pour le compte d'institutionnels et de family offices, dans le cadre d'opérations en co-investissement.

Le virage de la gestion réglementée : acquisition de 100 % des titres d'Atland Voisin (ex. Voisin) en 2015

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

Concepteur et gestionnaire de produits collectifs immobiliers depuis 1958, Atland Voisin opère sur l'ensemble du marché français depuis Paris et Dijon, et est dotée de professionnels expérimentés et reconnus dans le domaine de la gestion de fonds immobiliers. Leur connaissance des marchés immobiliers et leur forte expertise permettent aux SCPI gérées de se placer régulièrement parmi les meilleures du marché. Atland Voisin est également co-actionnaire (avec Axa Drouot Estate à 50 %) de la société de gestion réglementée

MyShareCompany, qui a obtenu l'agrément AMF le 11 octobre 2019 et qui est dédiée à la gestion de la SCPI My Share SCPI.

Une plateforme de distribution de produits d'investissement : acquisition des titres de Fundimmo en 2019

Afin de renforcer son positionnement d'acteur global de l'immobilier et de diversifier son offre de produits d'investissement à destination des particuliers et des professionnels, le groupe s'est doté d'un nouveau levier de croissance avec l'acquisition (de 60 % en juillet 2019 et le solde en septembre 2021) du capital de Fundimmo, la première plateforme de distribution exclusivement dédiée à l'immobilier enregistrée en tant que Conseil en Investissements Participatifs auprès du registre unique des intermédiaires en assurance, banque et finance (ORIAS) sous le numéro 14004248.

Avec plus de 190 millions d'euros collectés depuis sa création pour financer 291 projets (chiffres au 31 décembre 2021), l'activité de Fundimmo repose notamment sur la volonté des opérateurs immobiliers de faire appel aux particuliers pour compléter les fonds propres nécessaires au montage de leur programme immobilier, sous réserve que celui-ci soit sélectionné et validé en interne puis par le Comité indépendant de Fundimmo constitué de professionnels du monde immobilier. Dans un processus totalement digitalisé, les particuliers investisseurs peuvent étudier les opportunités offertes et disponibles sur le site <https://fundimmo.com/>, sélectionner les programmes de leur choix, puis souscrire en ligne en choisissant le montant de leur placement à partir de 1 000 euros.

À cette activité de dette historique sont venus s'ajouter la commercialisation de parts de SCPI et le développement de nouveaux fonds, avec pour objectif de faire de la société une plateforme digitale de distribution de produits d'investissement.

Consolidation du pôle promotion construction : acquisition de 100 % des titres d'Atland Résidentiel (ex. Atland Développement) en 2019

Dans un contexte du fort développement de l'ensemble des activités du groupe (foncière et gestion de fonds), la société a souhaité renforcer les synergies entre ses métiers et a décidé d'élargir son offre par l'acquisition le 15 novembre 2019 d'Atland Résidentiel auprès d'Atland SAS. Cette acquisition a notamment permis au nouvel ensemble de bénéficier de l'apport d'un métier complémentaire au travers de nouvelles sources de revenus, d'un effet de taille et d'une visibilité accrue.

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

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

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

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

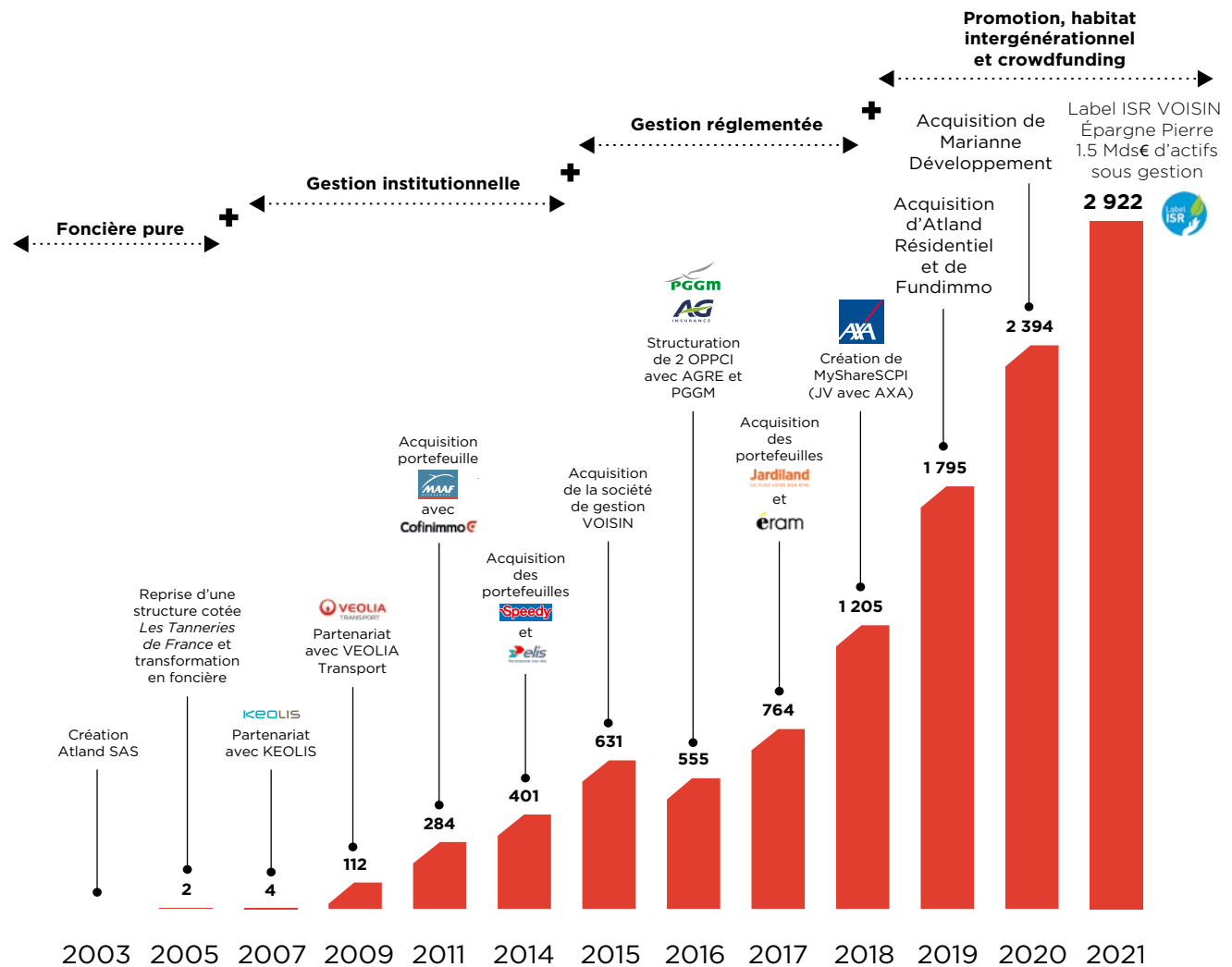
C'est à ce titre que le groupe s'est doté d'un nouveau relais de croissance et de développement par l'acquisition le 21 octobre 2020 de 60 % du capital de Marianne Développement (anciennement dénommée Les Maisons de Marianne). Fondé en 2000, Marianne Développement est un groupe spécialisé dans le développement de logements intergénérationnels à destination des bailleurs sociaux. Fort d'une présence dans plus de 12 départements, le groupe prône une importante mixité culturelle,

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

À ce jour, le groupe anime 31 résidences intergénérationnelles sur l'ensemble de la France, représentant un total d'environ 2800 logements. Par ailleurs, 10 résidences sont en cours de construction à fin 2021 représentant près de 950 logements.

HISTORIQUE DE FONCIÈRE ATLAND : UNE ACCÉLÉRATION DU DÉVELOPPEMENT DEPUIS 2010

(PATRIMOINE SOUS GESTION EN M. EUROS)



1.3 FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

1.3.1 Activité au cours de l'exercice écoulé

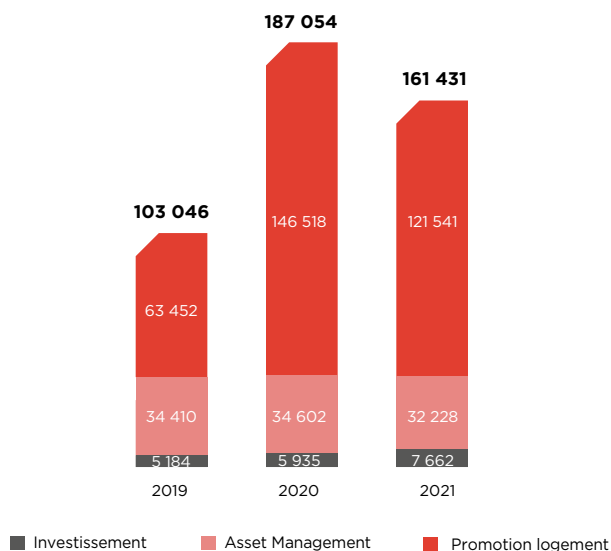
Le chiffre d'affaires consolidé au 31 décembre 2021 se répartit de la façon suivante par métier :

Revenus (IFRS) (en k euros)	2021	2020	Variation (en K euros)	Variation %
Asset management et gestion d'actifs	32 228	34 602	- 2 374	- 7 %
Investissement (revenus locatifs)	7 662	5 935	+ 1 727	29 %
Construction - promotion	121 541	146 518	- 24 977	- 17 %
TOTAL ANNUEL	161 431	187 054	- 25 624	- 14 %

Le chiffre d'affaires consolidé (en normes comptables IFRS) au 31 décembre 2021 se répartit de la façon suivante par trimestre :

Revenus (IFRS) (en K euros)	2021	2020	Variation (en K euros)	Variation %
1 ^{er} trimestre	37 099	32 837	+ 4 262	13 %
2 ^e trimestre	39 823	25 187	+ 14 636	58 %
3 ^e trimestre	27 685	55 944	- 28 259	- 51 %
4 ^e trimestre	56 823	73 086	- 15 195	- 21 %
TOTAL ANNUEL	161 431	187 054	- 24 555	- 13 %

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



Au cours de l'année 2021, le chiffre d'affaires consolidé des activités du groupe s'établit à 161,4 M€ contre 187,1 M€ en 2020, en baisse de 14 % sur un an.

Revenus locatifs et Investissement pour compte propre : chiffre d'affaires de 7 662 K€

Au cours de l'année 2021, Foncière Atland a notamment :

- Poursuivi la commercialisation de ses bâtiments clés en main ;
- Poursuivi la construction de son actif situé à Stains-Pierrefitte (93) dans le cadre de l'aménagement du site pôle gare de Pierrefitte-Stains (Tartres Nord), loué notamment à Engie (Lab Crigen) et Total Foundation ;
- Livré un actif d'activité de 3 000 m² au Plessis-Paté (91) loué en intégralité à Point P sur une durée ferme de 12 ans.

Les revenus locatifs ont augmenté de 28 % par rapport au 31 décembre 2020 pour s'établir à 7,7 M€. Cette progression s'explique principalement par des variations de périmètre, dont :

- L'effet plein de la prise à bail par Total d'un bâtiment de l'opération de Stains-Pierrefitte (93) livrée en décembre 2020 pour un chiffre d'affaires 2021 de 1 745 K€ ;
- La prise à bail de l'actif du Plessis-Paté loué à Point P, pour un chiffre d'affaires 2021 de 44 K€ ;
- La cession en janvier 2021 d'un actif situé à Cébazat (63), engendrant une perte de chiffre d'affaires de 124 K€ ;
- La cession des actifs des portefeuilles FPLS, de l'actif de Toulouse Mesplé, de 3 actifs du portefeuille Speedland, et d'un bâtiment à Stains sans effets significatifs sur les loyers, les cessions étant intervenues en fin d'année.

Hors variations de périmètre, les loyers restent stables.

À fin 2021, Foncière Atland maîtrise plus de 50 000 m² de projets tertiaires en développement qui viendront renforcer son patrimoine immobilier et ses revenus locatifs.

Asset management pour compte de tiers et gestion réglementée : chiffre d'affaires de 32 228 K€

Gestion réglementée :

Avec un chiffre d'affaires proche de 32,2 M€ au 31 décembre 2021, soit une diminution de 7 % par rapport à 2020, le pôle *asset Management* affiche néanmoins une performance très satisfaisante en 2021.

Les honoraires de gestion et de souscription d'Atland Voisin sont en hausse de 17 % pour s'établir à 28,5 M€ (*versus* 24,4 M€ au 31 décembre 2020) en raison de la progression des honoraires de gestion plus récurrents. Désormais, le poids des honoraires de représente plus de 50 % des honoraires totaux de la société.

En 2021, la collecte annuelle s'élève à 452 M€ (396,4 M€ pour Épargne Pierre et 55,2 M€ pour MyShareSCPI (gérée par MyShareCompany)), soit une hausse de 6 % par rapport au niveau de collecte de 2020 dans un marché où la collecte nette des SCPI en France s'est élevée à 7,6 mds€, tirée par les SCPI à thématique santé.

Côté investissements, Atland Voisin a maintenu un excellent niveau d'investissement sur l'année avec plus de 500 M€ HD HT d'acquisitions réalisées pour l'ensemble des véhicules gérés, tout en continuant à privilégier le rendement et la qualité des locataires.

Sur ses SCPI, Atland Voisin a également annoncé des rendements 2021 significativement supérieurs à la moyenne attendue du marché des SCPI avec 5,36 % pour Épargne Pierre (diversifiée), 5,53 % pour Immo Placement (bureaux), 4,85 % pour Foncière Rémusat (commerces) et 5,03 % pour MyShareSCPI (diversifiée).

Atland Voisin est restée active dans la gestion de ses deux fonds institutionnels :

- le fonds value-add OPPCI Dumoulin, avec le gestionnaire de fonds néerlandais PGGM, qui détient sept actifs de bureaux à Paris (75) et en première couronne de l'Ile de France,
- le fonds à thématique Infrastructure avec AG Real Estate, la filiale immobilière française du groupe AG Insurance, qui possède 49 sites en France.

Crowdfunding immobilier :

Fundimmo a réalisé en 2021 une collecte en hausse de 44% à 70,4 M€ (à comparer à 48,9 M€ en 2020). Dans un marché français où la collecte en crowdfunding immobilier a quasiment été multipliée par 2 en 2021 à 958 M€, la société est restée très vigilante quant à la qualité des projets proposés aux investisseurs à travers un processus de validation rigoureux en s'appuyant sur un comité de sélection indépendant. Depuis sa création, Fundimmo a collecté au total plus de 190 M€ et financé 291 projets.

Promotion et construction : chiffre d'affaires de 121 541 K€

Au cours de l'année 2021, le pôle promotion-construction a réalisé un chiffre d'affaires consolidé de 121,5 M€ à comparer à 146,5 M€ au 31 décembre 2020. Cette performance en retrait s'explique principalement par le décalage d'opérations prévues en fin d'année, conséquence de reports de signature et des difficultés dans l'obtention des permis de construire qui ont pénalisé les avancements commercial et technique.

L'activité a néanmoins été soutenue avec 1 032 lots réservés en 2021 (678 en quote-part groupe) contre 1 002 au 31 décembre 2019 (689 en quote-part groupe).

Réservations ⁽¹⁾	31/12/2021	31/12/2020	Var.
Particuliers - Accession	225	229	- 2 %
Particuliers - Investissement	91	33	76 %
Particuliers	316	262	21 %
Institutionnels	716	740	- 3 %
TOTAL EN LOTS	1 032	1 002	3 %

Au 31 décembre 2021, 633 lots ont été actés en VEFA (503 en quote-part groupe) contre 650 au 31 décembre 2020 (533 en quote-part groupe).

Actes	31/12/2021	31/12/2020	Var.
Particuliers - Accession	227	216	5 %
Particuliers - Investissement	54	22	46 %
Particuliers	281	238	18 %
Institutionnels	352	412	- 15 %
TOTAL EN LOTS*	633	650	- 3 %

Le report de signatures de VEFA prévues en fin d'année explique la hausse de plus de 30% du backlog d'Atland Résidentiel, à 344 M€ de chiffre d'affaires HT (vs. 258 M€ à fin 2020).

Backlog/ Carnet de commandes ⁽²⁾	31/12/2021	31/12/2020	Var.
Lots	1 735	1 356	28 %
Valeur	344,4 M€	258,2 M€	33 %

Le pipeline est également en hausse de 17 % par rapport à fin 2020 et représente plus de trois années de chiffre d'affaires avec un montant de 799 M€.

Pipeline ⁽³⁾	31/12/2021
Lots	3 197
Valeur (en M. € HT)	798,7 M€

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

Le pôle promotion a été renforcé par l'acquisition en 2020 d'une participation majoritaire (60 %) dans la société Marianne Développement (anciennement Les Maisons de Marianne), l'un des pionniers et leaders de l'habitat solidaire intergénérationnel en France au travers de son concept Les Maisons de Marianne. La société conçoit et réalise ses opérations avec des promoteurs et

des opérateurs sociaux. À fin 2021, le groupe anime 31 résidences intergénérationnelles sur l'ensemble de la France, représentant un total d'environ 2 800 logements.

Par ailleurs, 10 résidences sont en cours de construction à fin 2021 représentant près de 950 logements.

1.3.2 Faits marquants de l'exercice

› Réalisation d'une première émission obligataire Euro PP de 32,5 M€

Le 29 avril 2021, Foncière Atland a réalisé sa première émission obligataire Euro PP d'un montant de 32,5 M€. Les obligations ont une maturité de cinq ans et sont admises aux négociations sur Euronext Access. Le placement a été réalisé auprès d'une dizaine d'investisseurs institutionnels et de sociétés de gestion privée.

Le produit de cette émission a pour vocation de contribuer au financement des besoins du a (pour vocation) groupe et notamment à la croissance de ses différentes lignes de métiers : la structuration d'opérations clés en main locatifs pour compte propre et en co-investissement, l'élargissement de la gamme de produits d'investissement immobilier pour les particuliers et les investisseurs professionnels et le développement de l'activité de promotion logements.

› La SCPI Épargne Pierre obtient le label ISR

En mai 2021, le certificateur Afnor a délivré ce label à la SCPI Épargne Pierre, permettant ainsi aux épargnants d'investir dans un placement responsable et durable, conciliant performance financière, avec une valorisation de leur investissement sur le long-terme, et engagement social et environnemental. Épargne Pierre a obtenu le label ISR Immobilier pour son activité de 220 actifs de bureaux, commerces, locaux d'activités loués à plus de 550 entreprises situées dans les principales métropoles régionales.

Avec ce label, le groupe confirme sa volonté d'accélérer sur la thématique ESG en labélisant ses véhicules et ses fonds et en affirmant l'engagement social et environnemental qui anime l'ensemble de ses collaborateurs.

› Fundimmo obtient le statut de Prestataire en Services d'Investissement

Pour mémoire, 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 mai 2021, Fundimmo a obtenu le statut de Prestataire en Services d'investissement auprès de l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution (ACPR). Ce statut s'inscrit dans la volonté de Fundimmo de démocratiser l'investissement en financement participatif et plus globalement d'élargir sa gamme de produit à commercialiser auprès des épargnants par le développement de nouveaux produits de placement. En effet, cet agrément apporte une crédibilité et un confort supplémentaires auprès des investisseurs de la plateforme par des contraintes réglementaires plus fortes.

› Rachat des parts minoritaires de Fundimmo

Le 16 septembre 2021, Atland Group (filiale à 100 % de Foncière Atland) qui détenait à cette date 64,97 % du capital de Fundimmo a racheté par anticipation l'ensemble des parts minoritaires de Fundimmo pour devenir actionnaire unique de la société.

Cette opération permet d'accélérer la mise en œuvre de la stratégie de développement de la plateforme digitale.

› Arbitrages d'actifs sur la période

Le groupe a cédé 13 actifs sur la période, à savoir Speedland, le portefeuille FPLS et d'autres actifs non stratégiques générant un produit de cession: 29,7M€, une plus-value de cession de 13,3M€ et de la trésorerie à hauteur de 20,3M€.

1.4 STRATÉGIES DE DÉVELOPPEMENT ET REVUE DE L'ACTIVITÉ

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

Foncière Atland est une foncière SIIC, qui investit dans des opérations tertiaires (activité, bureaux, commerces), historiquement 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 la société Atland Voisin. Il est précisé que les actifs immobiliers détenus en propre et en co-investissement (hors gestion de fonds et promotion immobilière) font l'objet d'évaluation par des experts indépendants au 30 juin et au 31 décembre de chaque année.

Au 31 décembre 2021, la juste valeur des actifs immobiliers détenus par le groupe s'établit à 136,8 millions d'euros, stable par rapport à fin 2020. Le chiffre d'affaires associé à cette activité (loyers) s'élève à 7,7 millions d'euros au 31 décembre 2021 (contre 5,9 millions d'euros de chiffre d'affaires au 31 décembre 2020).

➤ Investissements pour compte propre

Foncière Atland a lancé son activité de foncière en 2007 en initiant les premières externalisations d'actifs immobiliers (*sale and lease back*) et en signant des partenariats d'envergure, notamment avec Veolia, Transdev et Keolis dès 2008. Ces premières acquisitions lui ont permis de signer des baux longue durée (9 à 12 ans fermes) tout en appréhendant des rendements élevés et se sont poursuivies jusque 2017 avec notamment l'acquisition de 35 sites Speedy en 2014 et 7 sites Freinage Poids Lourds Services (filiale d'AutoDistribution) en 2016 (cédés en décembre 2021).

➤ Construction tertiaire pour compte propre

Le groupe a également développé depuis 2012 une activité de construction de bâtiments d'activités pour compte propre en accompagnant les entreprises recherchant des locaux en location adaptés à leurs activités et usages. Ceci permet de conserver les actifs à prix de revient et de générer des rendements locatifs élevés.

Cette activité s'est développée autour des marques Urban Valley et My Valley, avec notamment la réalisation d'opérations à Cormeilles-en-Parisis (95), Stains (93), Plessis-Paté (91) et Provins (77), toutes portées par Foncière Atland ou par des filiales SIIC dédiées à 100 %.

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

Foncière Atland a ainsi achevé près de 30 000 m² de bâtiments tertiaires pour compte propre et a plus de 50 000 m² de projets tertiaires en développement sur les prochaines années qui viendront renforcer les actifs immobiliers et les revenus locatifs de la foncière.

Au 31 décembre 2021, la valeur d'expertise HD des actifs construits, livrés et conservés s'élève à près de 107 millions d'euros.

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

1.4.2 Asset Management et gestion réglementée

Le groupe a également développé un métier d'*asset manager*, d'abord dans le cadre de partenariats avec des investisseurs institutionnels et des family offices, puis par l'acquisition de la société de gestion réglementée Atland Voisin en 2015 avec la gestion de SCPI ou d'OPPCI, renforcée en juillet 2019 avec l'acquisition de Fundimmo, plateforme de financement participatif immobilier et plus largement de distribution de produits d'investissement immobiliers.

L'activité d'*asset management* est en forte croissance avec, à fin 2021, 2,9 Mds € d'actifs sous gestion et un chiffre d'affaires de 32,2 millions d'euros.

Gestion réglementée – SCPI

Le rachat de la société Atland Voisin en 2015 a permis au groupe de mettre un pied sur le marché de la gestion réglementée et des SCPI en France. Fin 2021, les SCPI gérées par les sociétés Atland Voisin et MyShareCompany comptaient plus de 600 actifs pour une valeur hors droit de 2,3 milliards d'euros, soit + 23 % par rapport à 2020 :

- › une SCPI à capital fixe, Immo placement qui investit principalement en Bureaux, locaux commerciaux et locaux d'activité sur l'ensemble du territoire français. Immo placement compte près de 200 actifs pour 248,8 millions d'euros sous gestion. En 2021, le taux de distribution s'élève à 5,53 % (*versus* 5,50 % en 2020) ;
- › une SCPI à capital fixe, Foncière Rémusat qui investit principalement sur des actifs à usage de commerces en France. Foncière Rémusat compte près de 50 actifs pour 55,5 millions d'euros sous gestion. En 2021, le taux de distribution s'élève à 4,85 % (*versus* 4,40 % en 2020) ;
- › une SCPI à capital variable, Épargne Pierre avec un patrimoine diversifié (Bureaux, Commerces, Activités) réparti entre l'Île de France et les métropoles régionales avec possibilité d'investir en zone euro. Épargne Pierre compte plus de 250 actifs pour 1,78 milliard d'euros sous gestion. En 2021, le taux de distribution s'élève à 5,36 % (stable par rapport à 2020) ;
- › Une SCPI à capital variable, MyShareSCPI présentant un positionnement paneuropéen, dont la gestion est assurée par MyShareCompany, filiale à 50 % d'Atland Voisin et 50 % d'AXA Drouot Estate détenant près de 100 actifs pour un total de 218,7 millions d'euros au 31 décembre 2021. En 2021, le taux de distribution s'élève à 5,03 % (*versus* 5,00 % en 2020).

Toutes les SCPI gérées par Atland Voisin figurent depuis plus de cinq ans dans les plus fortes distributions.

Par ailleurs, le repositionnement de sa gamme de produits ainsi que le renforcement des équipes a permis à la société Atland Voisin de se placer au 6ème rang sur le marché français.

Au 31 décembre 2021, la collecte brute d'Atland Voisin et MyShareCompany s'élève à 452 millions d'euros (dont 55,2 M€ pour MyShareCompany) contre 425,2 millions d'euros au 31 décembre 2020, soit une progression de + 6 %.

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

Gestion institutionnelle

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

- › Fonds Transbus – Investissement dans des actifs dans le secteur du transport

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

En décembre 2020, la participation de 30 % de Foncière Atland a été cédée au profit de Foncière AGRE. Foncière Atland REIM, filiale à 100 % de Foncière Atland, continuera d'assurer l'ensemble des missions d'*asset* et de *property management* pour une durée de trois ans renouvelables. Courant 2021, en raison de la détention du fonds à 100 % par AG Real Estate, l'OPPCI Transimmo a été liquidé, demeurent la société Transbus et ses filiales qui portent les actifs.

Au 31 décembre 2021, la valeur du patrimoine de Transbus s'élève à 153,3 millions d'euros et est constitué de 49 sites en France.

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

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

Au 31 décembre 2021, sept actifs sont détenus par l'OPPCI, dont cinq à Paris, un à Gennevilliers (92), et un à Levallois-Perret (92), pour une valeur totale hors droits de 352,7 millions d'euros.

Financement participatif

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

Avec plus de 190 M€ collectés depuis sa création, Fundimmo fait partie des acteurs incontournables du crowdfunding 100 % immobilier en étant présent dans le financement résidentiel et tertiaire. Portée par un marché du crowdfunding en forte croissance, Fundimmo affiche une collecte 2021 de 70,4 millions d'euros, soit une hausse de 44 % par rapport à décembre 2020.

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

Par ailleurs, le statut de Prestataire en Services d'investissement de Fundimmo auprès de l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution (ACPR) a été obtenu début 2021 lui permettant de diversifier son offre de produits à commercialiser.

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 cinq villes, Fundimmo va chercher à s'implanter sur l'ensemble du territoire français ;
- › un accroissement du nombre de partenariats promoteurs ainsi que la mise en place de partenariats avec des banques de financement promoteurs ;
- › enfin, le lancement de produits d'investissement en s'appuyant sur la digitalisation de sa plateforme et sur son statut de PSI.

1.4.3 Construction – promotion immobilière

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 (construction tertiaire). Atland Résidentiel conçoit, réalise, commercialise et assure le suivi financier de programmes résidentiels moyen et haut de gamme.

Avec 1 032 contrats de réservation signés en 2021 (678 en quote-part groupe) contre 1 002 en 2020 (689 en quote-part groupe), pour un chiffre d'affaires IFRS à l'avancement de 114 millions d'euros contre 147 M€ au 31 décembre 2020, Atland Résidentiel se positionne comme un acteur significatif de la promotion et de la rénovation de logements en Île-de-France.

Réservations	31/12/2021	31/12/2020	Var.
Particuliers	316	262	21 %
Institutionnels	716	740	- 3 %
TOTAL EN LOTS*	1 032	1 002	3 %
Particuliers	77,4 M€	65,0 M€	19 %
Institutionnels	161,7 M€	134,8 M€	20 %
TOTAL EN VALEUR*	239,1 M€	199,8 M€	20 %

(*) 678 lots en quote-part groupe pour 156 M€ HT en 2021 contre 689 lots pour 141 M€ HT en 2020.

633 lots ont ainsi été actés par les équipes d'Atland Résidentiel au cours de l'année 2021 (503 en quote-part groupe) contre 650 au 31 décembre 2020 (533 en quote-part groupe).

Actes	31/12/2021	31/12/2020	Var.
Particuliers	281	238	18 %
Institutionnels	352	412	- 15 %
TOTAL EN LOTS*	633	650	- 3 %
Particuliers	65,3 M€	70,5 M€	- 7 %
Institutionnels	91,6 M€	80,2 M€	14 %
TOTAL EN VALEUR*	159,9 M€	150,7 M€	6 %

(*) 503 lots en quote-part groupe pour 117 M€ HT en 2021 contre 533 lots pour 119 M€ HT en 2020.

Atland Résidentiel dispose à fin 2021 d'une équipe de 92 collaborateurs et d'un backlog de contrats de réservations au 31 décembre 2021 de 1 735 lots pour un chiffre d'affaires supérieur à 344 M€.

Backlog / Carnet de commandes	31/12/2021	31/12/2020	Var.
Lots	1 735	1 356	28 %
Valeur	344,4 M€	258,2 M€	33 %

Enfin, la société dispose d'un pipeline de projets en développement en Île-de-France, représentant près de 3 200 lots.

Pipeline	31/12/2021	31/12/2020	Var.
Lots	3 197	2 899	10 %
Valeur	798,7 M€	682,0 M€	17 %

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 534 logements et 6 600 m² de commerces et d'activité.

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

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

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

Résidences intergénérationnelles

Le pôle promotion a été renforcé par l'acquisition en 2020 d'une participation majoritaire (60 %) dans la société Marianne Développement (anciennement Les Maisons de Marianne), l'un des pionniers et leaders de l'habitat solidaire intergénérationnel en France au travers de son concept *Les Maisons de Marianne*. La société conçoit et réalise ses opérations en partenariat avec des promoteurs et des opérateurs sociaux. À fin 2021, le groupe anime 31 résidences intergénérationnelles sur l'ensemble de la France, représentant un total d'environ 2 800 logements. Par ailleurs, 10 résidences sont en cours de construction à fin 2021 représentant près de 950 logements.

À fin 2021, Marianne Développement a généré 5,5 M€ de chiffre d'affaires sur 12 mois.

1.4.4 Stratégie de croissance

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

- la poursuite de son activité locative en propre ou au travers d'opérations en co-investissement ou en club-deal en ciblant 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 ;
- l'élargissement de la gamme de produits d'investissement immobilier pour les particuliers et les investisseurs professionnels, à travers la poursuite de la croissance des activités de gestion de fonds régulés avec Atland Voisin, la distribution de produits d'investissement immobiliers avec Fundimmo, la promotion immobilière résidentielle avec Atland Résidentiel et le développement de résidences intergénérationnelles (logements sociaux et en accession) avec Marianne Développement ;
- au-delà de l'optimisation de la performance de nos investissements et du rendement global des actifs sous gestion, la mobilisation pour une création de valeur sociétale et environnementale, notamment en termes de lutte contre le changement climatique et d'amélioration de la ville et des lieux de vie, comme l'illustre notamment la récente acquisition de la société Marianne Développement.

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

Impact de la Covid-19

Si l'impact du Covid-19 a été moins brutal pour une grande partie des acteurs économiques en 2021, le risque de crise sanitaire persiste néanmoins auquel sont venus s'ajouter des risques inflationnistes et de hausse de taux d'intérêt. Dans ces conditions de marché plus complexes à anticiper, Foncière Atland et ses filiales bénéficient de fondamentaux solides : le groupe s'appuie notamment sur un modèle mixte d'activités et la diversification de ses sources de revenus, un ratio d'endettement maîtrisé sous les 35 % (34,26 % à fin 2021 de LTVA hors impact IFRS 16) et une trésorerie positive consolidée de 132,5 M€ (vision comptable, incluant les filiales consolidées par intégration globale) à fin 2021, dont près de 70 M€ immédiatement mobilisables.

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

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

1.5 STRATÉGIE FINANCIÈRE

1.5.1 Politique de dividende

La conjonction des perspectives de croissance des différents métiers (activité de gestion, livraisons de projets en développement...) et de la solidité de la situation financière (coût de la dette maîtrisé, trésorerie disponible...) permet au groupe de proposer la distribution d'un dividende en croissance mesurée chaque exercice, en fonction des résultats distribuables de la société, de sa situation financière et de tout autre facteur jugé pertinent.

La résilience des activités permet ainsi au Conseil d'administration du 22 mars 2022 de proposer à l'Assemblée Générale Mixte du 17 mai 2022 le versement d'un dividende en numéraire d'un montant de

1,75 € par action, en croissance de 16,7 % par rapport à 2020. Pour rappel, les dividendes par action distribués en 2021 et 2020 au titre des résultats 2020 et 2019 se sont élevés respectivement à 1,50 € et 1,40 €. La mise en paiement est prévue le 8 juillet 2022.

Face aux incertitudes quant à la situation économique résultant de la Covid-19, dont les conséquences restent complexes à mesurer sur les marchés immobiliers, et aux tensions sur les marchés (remontée des taux, forte volatilité, inflation) constatées depuis plusieurs mois, la stratégie du groupe sera mise en œuvre avec toute la prudence requise.

1.5.2 Structure d'endettement

Au cours de l'exercice 2021, le groupe a poursuivi le renforcement et l'optimisation de sa structure financière. Depuis 2020, les marchés financiers connaissent une forte volatilité, du fait du contexte incertain lié à la crise sanitaire, l'inflation, et le contexte géopolitique. Malgré ces incertitudes, l'année 2021 a conservé un environnement de taux bas (qui devrait évoluer à la hausse en 2022 en fonction des annonces des différentes banques centrales, en particulier la BCE (Banque Centrale Européenne)).

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

Hormis le service courant de la dette, les principales opérations de financement réalisées au cours de 2021 ont porté sur :

- › l'émission d'un emprunt obligataire Euro PP sur Foncière Atland pour un montant de 32,5 M€ d'une durée de cinq ans,
- › le remboursement de l'obligation souscrite en 2016 par Foncière Atland, pour un montant nominal de 10 M€,
- › le remboursement anticipé des dettes bancaires relatives aux différents actifs ou portefeuilles arbitrés au cours de la période (trois actifs du portefeuille Speedland, la totalité des sept actifs du portefeuille FPLS, l'actif de Toulouse Mesplé et un bâtiment situé à Stains) pour 9,9 M€ et dont les échéances étaient à moins de quatre ans,

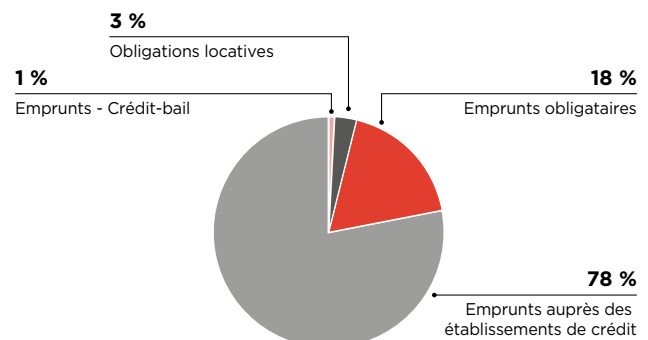
Par ailleurs, dans le cadre de son activité de construction pour compte propre et eu égard à l'avancement des travaux réalisés sur la période, le groupe a également bénéficié d'un déblocage complémentaire des crédits bancaires négociés au cours des exercices précédents et dédiés au financement de la construction des actifs sis au Plessis-Paté et Pierrefitte-Stains (montant de 9,3 M€).

Enfin, le groupe a continué à tirer sur ses lignes de crédit d'accompagnement court termes dédiées au financement des opérations de promotion logement pour un total de 34 M€ nets des remboursements.

À fin 2021, la trésorerie disponible s'élève à 132,5 M€ dont 70 M€ immédiatement mobilisables confère à Foncière Atland une flexibilité financière importante tout en couvrant les échéances de crédit des trois prochaines années.

Au 31 décembre 2021, hors dette IFRS 16, l'endettement net s'élève à 111 828 K€ y compris juste valeur des couvertures et 112 081 K€ hors juste valeur des couvertures de taux.

RÉPARTITION DE LA DETTE FINANCIÈRE DU GROUPE



1.5.3 Sources de financement

› Partenaires bancaires

Le groupe s'appuie principalement sur des établissements de crédit français pour assurer ses financements, majoritairement sous forme de prêts immobiliers à moyen terme et plus rarement sous forme de crédit-bail (sur des durées comprises entre 5 et 7 ans).

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

Depuis l'intégration d'Atland Résidentiel en 2019, le groupe s'appuie également sur des financements court terme dans le cadre de ses opérations de promotion résidentiel en partenariat avec des établissements de crédit français.

› Dette corporate et PGE

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

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

Le groupe a opté pour un remboursement sur une durée de 5 ans.

› Émission obligataire et EuroPP

En avril 2021, Foncière Atland a réalisé une émission obligataire Euro PP d'un montant de 32,5 M€. Les obligations ont une maturité de cinq ans et sont admises aux négociations sur Euronext Access.

Dans le même temps, Foncière Atland a remboursé l'émission obligataire de 10 millions d'euros réalisée en 2016.

› Co-investissement

En complément et dans le cadre du montage d'opérations en co-investissements, Foncière Atland accueille des partenaires

investisseurs long-terme tiers qui apportent leurs fonds propres directement au niveau des structures juridiques créées à l'occasion d'acquisitions d'actifs.

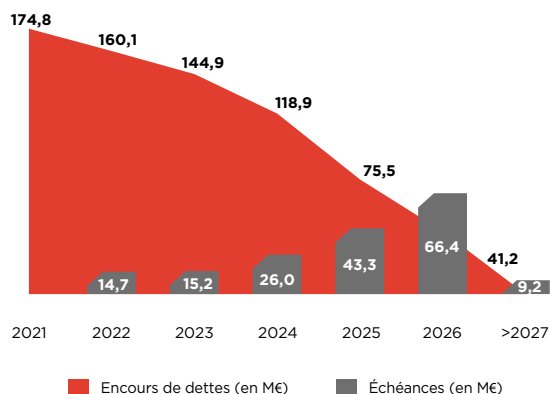
› Co-promotion

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

1.5.4 Échéancier de la dette et coût moyen

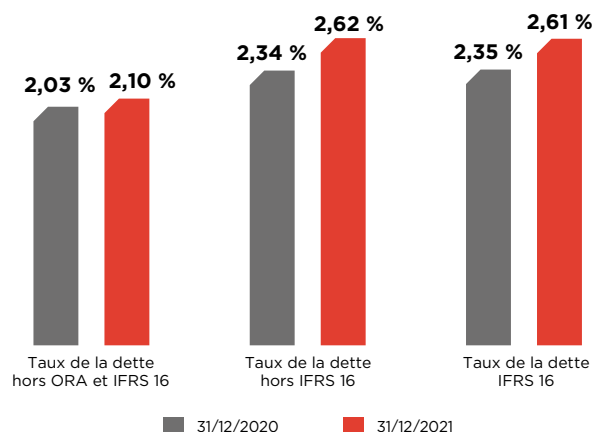
Foncière Atland n'a pas d'échéance significative avant 2024 et 87 % de la dette a une maturité supérieure ou égale à 3,5 ans.

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



Le taux d'intérêt moyen du groupe (hors emprunt obligataire et hors IFRS 16) s'élève à 2,10 % au 31 décembre 2021, en légère hausse par rapport à 2020 (+ 7 bps). En incluant la dette obligataire (hors IFRS 16), ce taux est à 2,62 % au 31 décembre 2021 contre 2,34 % en 2020.

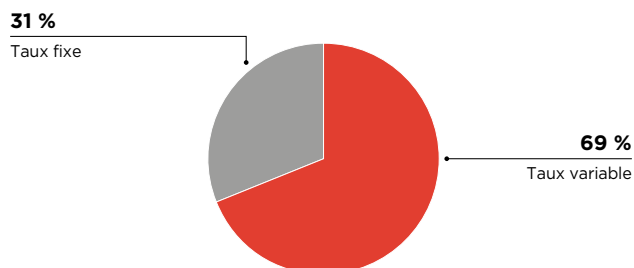
ÉVOLUTION DU TAUX MOYEN DE LA DETTE



À fin 2021, la position de taux est couverte à 85 % contre 76 % au 31 décembre 2020. L'objectif de la politique de gestion du risque de taux d'intérêt de Foncière Atland est de couvrir son exposition au risque de taux en ayant recours à de la dette à taux fixe et à des produits dérivés (principalement des caps et des swaps) afin de limiter l'impact des variations de taux sur les résultats du groupe et maîtriser le coût de la dette.

RÉPARTITION DE LA DETTE LONG TERME TAUX FIXE/TAUX VARIABLE

(Y COMPRIS OBLIGATIONS ET IFRS 16, HORS DETTE COURT TERME)



1.5.5 Covenants bancaires

Au 31 décembre 2021, l'encours total des dettes bancaires affectées à l'acquisition d'actifs immobiliers ou de titres de sociétés (hors intérêts courus non échus) est de 142,8 M€ hors emprunt obligataire EuroPP et crédits promoteurs (174,8 M€ avec emprunt obligataire EuroPP). Les prêts bancaires consentis contiennent pour certains des clauses d'exigibilité anticipée ainsi que des clauses de covenant couramment pratiquées (notamment exigence du maintien d'un LTV - « Loan to value » - inférieur à 65 % ainsi que d'un ICR - « Interest Cover Ratio » - supérieur à 200 %).

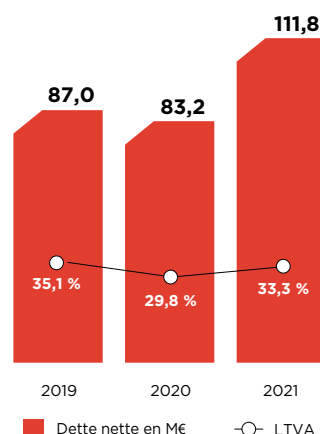
À fin 2021, le groupe remplit l'ensemble de ses obligations contractuelles relatives à ces clauses d'exigibilité anticipée et de covenant.

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

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

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

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



1.6 POINT SUR LES MARCHÉS IMMOBILIERS ET FINANCIERS

1.6.1 Conjoncture économique : une année de reprise après la crise sanitaire du Covid-19

Indicateurs clés nationaux	2021	2020	Var.
Croissance annuelle du PIB	6,70 %	- 9,00 %	+ 15,7 pp
Taux de chômage (BIT) (annuel)	7,70 %	10,00 %	- 2,3 pp
Inflation (IPCH) (annuel)	3,40 %	0,50 %	+ 2,9 pp
Confiance des ménages	100	95	+ 5 %

La demande comme principal moteur de croissance

La croissance du PIB atteindrait 6,7 % en 2021 en moyenne annuelle, soit une solide reprise après deux ans de pandémie mondiale. L'activité économique a retrouvé son niveau d'avant-crise dès le troisième trimestre 2021, et la croissance attendue est de 3,6 % en 2022, et 2,2 % en 2023, avant un retour sur un rythme plus faible à 1,4 % en 2024.

Pour la fin d'année 2021 et le début d'année 2022, la reprise épidémique avec une cinquième vague mondiale et l'apparition du variant Omicron sont venues perturber cette dynamique de croissance. Néanmoins, selon les prévisions de la Banque de

France, ce ralentissement ne serait que temporaire et le PIB en France continuerait de progresser.

Une tendance haussière des prix

Du fait des tensions sur les prix de l'énergie, des produits manufacturés, et dans une moindre mesure des services, l'inflation totale atteindrait un pic en 2021 à 3,4 % selon l'INSEE, puis baisserait progressivement pour repasser au-dessous de 2 % d'ici fin 2022. À moyen-terme, la trajectoire de l'inflation dépendra de la transmission des hausses de prix aux salaires, et réciproquement.

Un marché du travail actif

Déjà revenu aujourd'hui à son niveau d'avant-crise, le taux de chômage s'établirait à 7,7 % de la population active à fin 2021. L'emploi salarié a fortement progressé à la suite de la levée des contraintes sanitaires, avec plus de 417 000 créations d'emplois entre mars et septembre.

Activité des entreprises : les dispositifs de soutien public tels que l'activité partielle ou le fonds de solidarité ont permis de préserver

le revenu des entreprises et leur taux de marge. En effet, le nombre de défaillances a reculé de 13 % en 2021, et se maintient à un niveau bas pour la plupart des catégories d'entreprises et des secteurs, y compris les plus touchés par les mesures de restrictions liées à la situation sanitaire. Par ailleurs, selon les statistiques de l'Insee, près d'1 million d'entreprises ont été créées au cours de 2021, soit + 17,4 % versus 2020, un record historique.

Sources : Banque de France, INSEE

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

En 2021, les investissements en immobilier d'entreprise en France ont représenté un total de 26,7 milliards d'euros, soit une baisse de 8 % sur un an et un niveau inférieur à la moyenne décennale (28,2 Mds€). Cette baisse s'explique par un contexte de crise sanitaire et par la forte baisse de la demande placée de bureaux en 2020 qui ont conduit les investisseurs à faire preuve de prudence. Néanmoins, malgré des chiffres à la baisse, l'activité sur les derniers mois a été forte et laisse présager un bon premier trimestre 2022.

Avec 15,7 milliards d'euros investis, le segment des Bureaux affiche une baisse de 17 % par rapport à 2020. Cette baisse s'explique par un fort ralentissement constaté en Ile-de-France (- 23 %). Seulement 35 transactions supérieures à 100 millions d'euros se sont signées cette année contre 51 en 2020. En revanche, les marchés régionaux affichent un résultat positif. Un peu plus de 3 milliards d'euros ont été investis en Bureaux dans les métropoles régionales, soit une hausse de 19 % par rapport à 2020. C'est la 3^e fois que le marché dépasse la barre des 3 milliards, après 2018 et 2019. Lyon conserve sa 1^{re} place, notamment grâce à la signature de trois transactions supérieures à 100 millions d'euros. Vient ensuite le marché bordelais qui acte cette année un nouveau record en dépassant les 400 millions d'euros. La 3^e place revient à Lille, avec environ 350 millions d'euros engagés en Bureau en 2021.

Après un premier semestre quasiment à l'arrêt, le marché du Commerce a connu une seconde partie d'année plus enthousiaste

sans pour autant combler le retard accumulé. Les montants investis s'élèvent à 3 milliards d'euros en 2021, soit une baisse de 34 % par rapport à 2020. Néanmoins, alors que les centres commerciaux et les pieds d'immeuble ont souffert de la crise sanitaire en 2021, les commerces de périphérie et notamment les retail parks ont attiré de nombreux investisseurs.

Alors que la baisse des volumes d'investissement est importante pour les secteurs de bureaux et de commerce, l'immobilier industriel a enregistré un nouveau record historique de 6,7 milliards d'euros investis en logistique et en locaux d'activité en France en 2021. Cela représente 25 % de l'investissement total en immobilier d'entreprise sur 2021, contre seulement 15 % en 2020 et 10 % avant 2018. 60 % des montants investis sont réalisés via des cessions de portefeuille. Au total, plus de 30 portefeuilles ont fait l'objet d'acquisitions en 2021.

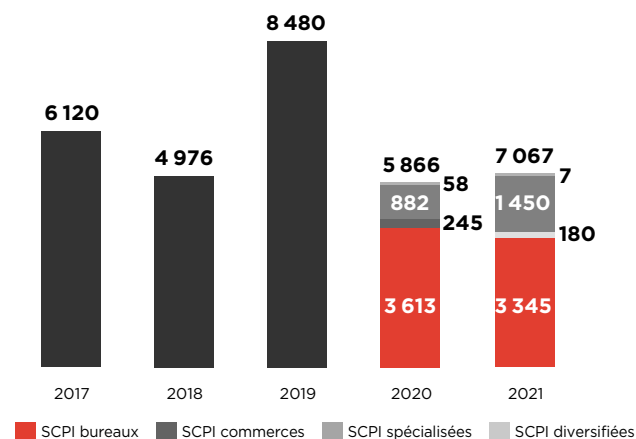
Par ailleurs, le secteur de l'hôtellerie a connu 1 milliard d'euros d'investissement en 2021, soit un montant en légère hausse par rapport à 2020 mais en deçà de la moyenne décennale (2 Mds€).

Une hausse des volumes d'investissement est attendue en 2022 du fait de la disponibilité des capitaux, du maintien des taux financiers qui devraient rester attractifs, et de l'amélioration générale de la situation sur les marchés locatifs.

Sources : BNP Paribas Real Estate, CBRE

1.6.3 Gestion de fonds immobiliers

ÉVOLUTION DE LA COLLECTE SCPI IMMOBILIER D'ENTREPRISE



Les statistiques ASPIM-IEIF indiquent qu'en dépit de la crise sanitaire et économique, les deux principaux fonds d'investissement immobilier à destination du grand public ont maintenu des niveaux de collecte élevés.

Les SCPI ont collecté 7,4 milliards € en 2021, un volume en hausse de 22 % par rapport à l'année 2020, et qui constitue la troisième plus forte collecte de l'histoire des SCPI. Le bilan annuel a bénéficié d'un très bon premier trimestre (2,56 milliards €), mais aussi d'un rebond de collecte au cours du dernier trimestre (1,56 milliard €, + 54 % par rapport au troisième trimestre).

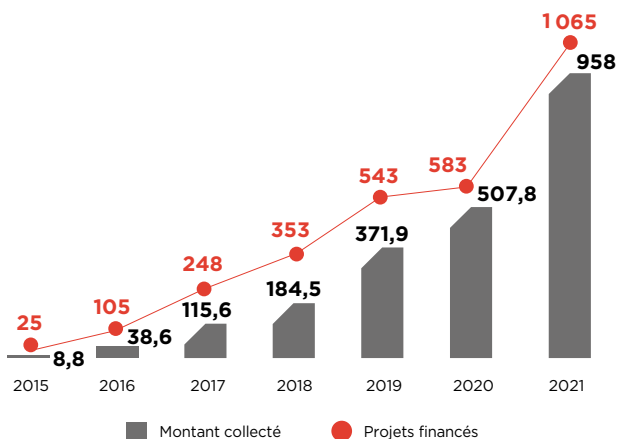
Au 31 décembre 2021, la capitalisation des SCPI atteignait 78,6 milliards €, en hausse de 10 % sur un an.

Le taux de distribution affiche une hausse de 27 points de pourcentage à 4,45 % à fin 2021 versus 4,18 % en 2020.

1.6.4 Financement participatif immobilier

Fundimmo, plateforme de financement participatif immobilier et filiale du groupe Foncière Atland, a dévoilé les résultats de la 7^e édition du baromètre du crowdfunding immobilier, réalisé auprès de 40 plateformes en collaboration avec HelloCrowdfunding. Le financement participatif de l'immobilier a poursuivi sa forte croissance en 2021 pour atteindre 958 millions d'euros collectés, soit une augmentation de 90 % par rapport à 2020.

ÉVOLUTION DE LA COLLECTE DU MARCHÉ DU CROWDFUNDING IMMOBILIER



Source : Baromètre du crowdfunding immobilier 2021

Principaux indicateurs :

- 958 millions d'euros collectés (+ 90 % par rapport à 2020), pour financer 1 065 projets (+ 81 %) ;
- 301 millions d'euros remboursés (+ 67 % par rapport à 2020), représentant 474 projets (+ 53 %) ;
- Un montant moyen par collecte de 899 933 euros (+ 5 % par rapport à 2020) ;
- Une durée moyenne de placement de 21,2 mois (contre 21 mois en 2020) ;
- Un rendement annuel moyen de 9,21 % (contre 9,3 % en 2020).

La région Ile-de-France concentre encore la plus forte collecte, qui atteint 419 millions d'euros. La Région Sud se hisse en deuxième place avec 171 millions d'euros, devant l'Auvergne-Rhône-Alpes et ses 118 millions d'euros. Le taux de retard moyen⁽¹⁾ inférieur à six mois est de 4,76 % (+ 0,36 point par rapport à 2020), et le taux de retard moyen supérieur à six mois est de 6,61 % (+ 0,91 point). Le taux de défaut de remboursement s'élève à 0,09 % (- 0,07 point).

Collecte et remboursements à des niveaux inégaux

À l'image des précédentes éditions du baromètre, les indicateurs de l'année 2021 sont à leur tour à des niveaux records : 958 millions d'euros ont été collectés, contre 505 millions

en 2020, soit une hausse de 90 %. Cette croissance annuelle est dans la lignée des taux de croissance d'avant crise. La progression des projets financés, 1 065 en 2021 contre 589 en 2020 (+ 81 %), illustre également le fort dynamisme du secteur.

Côté remboursements, là encore les chiffres sont à la hausse : 301 millions d'euros remboursés (+ 67 % par rapport à l'an dernier), représentant 474 projets (contre 310 en 2020).

Les indicateurs moyens de performance se maintiennent

En se basant sur les données publiées par 26 plateformes, la démocratisation du crowdfunding immobilier se traduit notamment dans le nombre d'investisseurs par collecte : ils étaient 313 en moyenne en 2021, contre 177 en 2020, avec un placement moyen de 2 871 € (contre 4 711 € en 2020).

Le montant moyen financé par projet s'élève à 899 933 €, en augmentation de 5 % par rapport à l'année précédente. La durée moyenne de placement est quant à elle en très légère hausse, à 21,2 mois, contre 21 mois en 2020.

Le taux de rendement annuel moyen quant à lui se maintient au-dessus de 9 % : il est de 9,21%/an en 2021 contre 9,3%/an en 2020. Une rémunération qui reste particulièrement attractive pour les épargnants désireux de dynamiser leur patrimoine en investissant dans la pierre, dans un marché relativement stable.

Une solution de financement à part entière pour les professionnels

Dans un contexte d'allongement de la durée des opérations immobilières, le recours au financement participatif est devenu l'un des principaux leviers d'ajustement et d'arbitrage des fonds propres pour les professionnels de l'immobilier. Séduits par la possibilité d'optimiser leur trésorerie rapidement pour poursuivre sereinement leur activité, 1 039 opérateurs se sont laissés convaincre par ce mode de financement depuis la création du marché, dont 259 nouveaux en 2021.

À ce stade, le marché du crowdfunding immobilier reste concentré autour de sept plateformes majeures (dont Fundimmo), qui représentent plus des trois quarts de la collecte totale du marché. Suivent ensuite neuf plateformes de taille intermédiaire qui en représentent moins de 20 %. Puis 10 plateformes qui représentent un peu plus de 4 % de part de marché. En 2021, seules 26 plateformes ont été actives.

Baisse du taux de défaut, légère hausse des taux de retards

Le taux de défaut moyen est calculé sur la base de projets ayant subi une perte en capital et/ou une perte des intérêts depuis 2012. Il est évalué à 0,09 %, contre 0,16 % en 2020, soit une baisse de 0,07 point.

Sans surprise en raison de la crise sanitaire, les taux de retard sont en légère augmentation. Le taux de retards de moins de six mois s'élève à 4,76 % (contre 4,4 % en 2020), et celui de plus de six mois de 6,61 % (contre 5,7 % en 2020), dont 3,9 % avec un retard de 6 à 12 mois. À noter cependant : il s'agit de moyennes qui recouvrent des disparités significatives. Les investisseurs qui subissent ces retards continuent à bénéficier des intérêts additionnels correspondants.

Source : Le Baromètre du Crowdfunding Immobilier, 2021

(1) taux de retard moyen désigne le pourcentage de projets non remboursés au 31 décembre 2021 et dont la date de remboursement est échue

1.7 ENVIRONNEMENT RÉGLEMENTAIRE

1.7.1 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.

1.7.2 Réglementation applicable à la détention des actifs immobiliers

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

- droit de la santé publique : la société est tenue de procéder à la recherche de la présence d'amiante et, le cas échéant, aux travaux de désamiantage conformément aux articles R.1334-14 à R.1334-29-9 et R.1337-2 à R.1337-5 du Code de la santé publique ; par ailleurs, la société doit, à l'occasion de la vente ou de la mise en location d'un immeuble dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997, produire un diagnostic technique amiante (DTA) tel qu'il est prévu par les articles R.1334-14 et suivants du Code de la santé publique ; en outre, depuis le 19 juillet 2019, la société doit faire systématiquement réaliser un repérage amiante avant la réalisation de travaux afin d'assurer la sécurité et la santé des occupants et des intervenants sur le chantier ;
- droit de l'environnement :
 - dans les cas où les sites détenus par la société seraient classés par acte administratif dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou dans une zone sismique ou dans une zone à potentiel radon, la société serait tenue, aux termes des articles L.125-5 et R.125-23 et suivants du Code de l'environnement, d'en informer les locataires ou acquéreurs, au moyen notamment d'un état des risques et pollutions établi à partir des informations mises à disposition par le préfet,
 - certaines installations peuvent également être soumises aux réglementations régissant les « installations classées pour la protection de l'environnement » (ICPE) et faire l'objet d'une déclaration ou d'une autorisation auprès des autorités compétentes ainsi que d'un certain nombre de prescriptions ;

➤ traitement des eaux :

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

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

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

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

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

du Code de la construction et de l'habitation, de produire un état relatif à la présence de termites ;

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

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

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

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

1.7.3 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 d'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 47

- 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 47
- 2.1.2 Risques liés à une concurrence accrue dans le cadre de la volonté de croissance du groupe 47
- 2.1.3 Risques liés à une éventuelle atteinte à l'image de marque 47

2.2 RISQUES LIÉS À L'ACTIVITÉ DU GROUPE 48

- 2.2.1 Risques liés à une hausse des coûts de construction 48
- 2.2.2 Risques liés à la politique d'acquisition et à l'activité de promotion 48
- 2.2.3 Risques liés à une éventuelle perte de valeur des actifs immobiliers 49
- 2.2.4 Risques liés au défaut d'un locataire ou à la perte éventuelle d'un mandat de gestion 49

2.3 RISQUES RELATIFS À LA SITUATION FINANCIÈRE DU GROUPE 50

- 2.3.1 Risques liés à un éventuel manque de liquidité dans le cadre de la politique d'investissement du groupe 50
- 2.3.2 Risques liés à une éventuelle hausse de l'endettement dans le cadre de la politique financière du groupe 50
- 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 50
- 2.3.4 Risques liés à une éventuelle hausse des taux d'intérêt dans le cadre de la stratégie financière du groupe 51

2.4 RISQUES JURIDIQUES ET LIÉS À L'INFORMATIQUE 51

- 2.4.1 Risques liés aux éventuelles évolutions des réglementations juridiques et fiscales dans le cadre de la poursuite des activités du groupe 51
- 2.4.2 Risques liés à des éventuels pertes ou piratages de données dans le cadre de la poursuite des activités du groupe 52

2.5 RISQUES SOCIAUX, ENVIRONNEMENTAUX ET SANITAIRES 52

- 2.5.1 Risques liés à une éventuelle détérioration du capital humain dans le cadre de la pérennité du groupe 52
- 2.5.2 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 53

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

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

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

		Impact	Probabilité
2.1	Risques liés aux évolutions de l'environnement		
2.1.1	Risques liés à une évolution négative du climat économique ou à un ralentissement du marché immobilier dans le cadre de la stratégie de développement du groupe	Fort	Moyen
2.1.2	Risques liés à une concurrence accrue dans le cadre de la volonté de croissance du groupe	Moyen	Faible
2.1.3	Risques liés à une éventuelle atteinte à l'image de marque	Moyen	Faible
2.2	Risques liés à l'activité du groupe		
2.2.1	Risques liés à la disponibilité des matériaux de construction et à la hausse des coûts de construction	Moyen	Fort
2.2.2	Risques liés à la politique d'acquisition et à l'activité de promotion immobilière du groupe	Moyen	Moyen
2.2.3	Risques liés à une éventuelle perte de valeur des actifs du groupe	Moyen	Faible
2.2.4	Risques liés au défaut d'un locataire ou à la perte éventuelle d'un mandat de gestion	Moyen	Faible
2.3	Risques relatifs à la situation financière du groupe		
2.3.1	Risques liés à un éventuel manque de liquidité dans le cadre de la politique d'investissement du groupe	Moyen	Faible
2.3.2	Risques liés à une éventuelle hausse de l'endettement dans le cadre de la politique financière du groupe	Moyen	Moyen
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	Moyen
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	Faible	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	Faible
2.5	Risques sociaux, environnementaux et sanitaires		
2.5.1	Risques liés à une éventuelle détérioration du capital humain dans le cadre de la pérennité du groupe	Moyen	Faible
2.5.2	Risques liés aux changements climatiques ou à l'évolution des réglementations sanitaires et environnementales dans le cadre des stratégies d'acquisition et d'arbitrage des actifs du groupe	Faible	Moyen

2.1 RISQUES LIÉS AUX ÉVOLUTIONS DE L'ENVIRONNEMENT

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

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

Par exemple, une hausse des taux d'intérêt aurait un impact négatif sur la capacité d'emprunt des ménages et pourrait ainsi

ralentir le rythme de commercialisation des lots dans le cadre de l'activité de promotion immobilière résidentielle du groupe.

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

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

2

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

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

Dans le cadre de l'activité de gestion réglementée (portée par la société Atland Voisin, filiale de Foncière Atland), la concurrence s'exerce sur l'ensemble du territoire français, tant au niveau de la collecte (auprès de particuliers ou d'institutionnels) qu'au niveau du sourcing immobilier.

Dans le cadre de l'activité de promotion résidentielle (portée par la société Atland Résidentiel), et de financement participatif (portée par Fundimmo), la concurrence s'exerce essentiellement en Île-de-France, zone géographique généralement privilégiée par Atland Résidentiel. Or, la part de marché d'Atland Résidentiel en Île-de-France est proche de 2 %, soit une exposition concurrentielle contenue.

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

Dans ce contexte concurrentiel, la réussite du groupe réside dans son modèle multimétiers et multigéographique, 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 où il intervient 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 peut avoir 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 promotion, 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 (Atland Voisin et Fundimmo), 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 qui pourrait impacter sa capacité de collecte et de sourcing.

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. Le groupe a également renforcé son dispositif LCB-FT et poursuit des campagnes régulières de sensibilisation de la fraude.

2.2 RISQUES LIÉS À L'ACTIVITÉ DU GROUPE

2.2.1 Risques liés à une hausse des coûts de construction

La disponibilité, en quantités suffisantes et à des coûts abordables, des matériaux de construction est un sujet de préoccupation majeur pour le groupe. Ce risque comporte une dimension à court terme, tout d'abord dans les zones tendues, en particulier celles où de grands projets urbains prennent leur essor (Métropole du Grand Paris, JO 2024...). Ce risque s'est accéléré du fait de la pandémie mondiale qui a engendré des arrêts brutaux puis des redémarrages soudains des marchés.

Ainsi, une hausse des coûts de construction est d'ores et déjà observée, conséquences du redémarrage de la consommation, d'une politique de soutien des gouvernements et de conflits géopolitiques. À moyen ou long terme, il est probable que le

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

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

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 pour compte propre et d'autre part des acquisitions d'actifs immobiliers (immeubles, parcs industriels ou commerciaux, etc.) pour les SCPI et OPPCI sous gestion, ou pour compte propre et club-deal.

Pour ces deux typologies d'acquisition, le groupe pourrait être confronté à une pénurie, une raréfaction ou à un renchérissement du foncier et/ou des actifs notamment dû à une forte concurrence. 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 plus-values ainsi que la rentabilité de ses investissements.

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

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

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

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

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

- › l'activité de promotion immobilière est subordonnée à la disponibilité et à la capacité du groupe à identifier et acquérir des terrains d'une qualité et d'une superficie suffisantes pour pouvoir développer les programmes du groupe ;

- › les contrats conclus avec des personnes publiques dans le cadre des appels à projet sont sujets à des contraintes spécifiques susceptibles d'être imposées au groupe par les personnes publiques et peuvent entraîner un accroissement des coûts et réduire la rentabilité des programmes immobiliers concernés ;
- › le groupe est soumis aux aléas des obtentions des autorisations administratives qui peuvent retarder un dossier, qu'ils soient liés aux difficultés avec les élus ou aux recours déposés ;
- › 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 des matières premières. Il existe une tendance à la répercussion des hausses de prix 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 consécutive 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 précommercialisation 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 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 et s'assurer de la solvabilité de l'entreprise et de ses sous-traitants.

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 %, soit une fois les autorisations administratives obtenues et le une fois le prix de revient maîtrisé par les appels d'offre.

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 pour Foncière Atland un Comité d'investissement pour toute acquisition supérieure à un montant de 1,5 million d'euros, dont le rôle est décrit à la section 3.2.8 du présent document.

Plus globalement, différents Comités d'engagement ont lieu avant l'engagement financier de la société et ses filiales.

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

La valeur du patrimoine immobilier de Foncière Atland 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, une remontée des taux de capitalisation aurait pour conséquence la baisse de la valeur des actifs immobiliers avec des impacts potentiels 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.

Foncière Atland 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.

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

Risques liés aux locataires

Foncière Atland est exposée 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.

Foncière Atland tend donc à minimiser ce risque en réduisant sa dépendance vis-à-vis de ses locataires. Ainsi aucun locataire n'excède 20 % des revenus locatifs du groupe.

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) ;
- 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.

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, société de gestion agréée par l'Autorité des marchés financiers, elle réalise son activité au travers de mandats pour compte de tiers des SCPI et des OPPCI.

Au 31 décembre 2021, la société Atland Voisin dispose de six mandats, dont les deux principaux (mandat Épargne Pierre et mandat Immo Placement) contribuent pour 95 % au chiffre d'affaires de cette société. La perte de ces mandats aurait un impact significatif sur les résultats du groupe.

Depuis 2021, la société Atland Voisin assure au travers de mandats de gestion l'asset management et le property management des actifs détenus en club-deal. Elle pourrait perdre un ou plusieurs mandats de gestion.

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

2.3 RISQUES RELATIFS À LA SITUATION FINANCIÈRE DU GROUPE

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

Le groupe pourrait se retrouver en manque 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. En outre, le groupe dispose de 132,5 M€ de trésorerie au 31 décembre 2021 (contre 124 M€ au 31 décembre 2020) dont 70 M€ mobilisables rapidement.

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.

Le groupe adopte une politique financière prudente autour d'un ratio LTVA (*Loan-to-value of activities*) cible inférieur à 50 %, en diversifiant ses partenaires bancaires, ses sources de financement et en lissant ses échéances dans le temps, le groupe limite les risques liés à son niveau d'endettement.

Enfin, le niveau de LTVA à fin 2021 se situe à 33,3% (y compris obligations et hors impact IFRS 16) contre 29,8% en 2020, soit loin du niveau maximum.

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'obligations 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.

Le groupe a toujours satisfait à l'ensemble de ses obligations contractuelles relatives à ces clauses d'exigibilité anticipée et de covenants que ce soient sur des financements immobiliers ou corporate.

Enfin, dans le cadre de la crise sanitaire d'une ampleur inédite et dont les conséquences étaient imprévisibles, Foncière Atland, a obtenu et mis en place un Prêt Garanti par l'État (PGE) de 16 M€ auprès de six banques françaises permettant d'améliorer les liquidités du groupe. Ce contrat de PGE n'a pas ajouté de clause spécifique (engagement ou ratio).

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.

Le groupe utilise des instruments financiers de couverture de taux pour se prémunir contre les fluctuations des taux d'intérêt. Ces contrats font l'objet d'une évaluation externe. La stratégie du groupe a toujours été de couvrir à minima 75 % de ses dettes.

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 7 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.

Au 31 décembre 2021 la position de taux est couverte à près de 85 % contre un peu plus de 76 % au 31 décembre 2020.

2.4 RISQUES JURIDIQUES ET LIÉS À L'INFORMATIQUE

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

Risques liés aux évolutions de règles fiscales

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

L'activité de promotion portée par Atland Résidentiel est en partie bénéficiaire des dispositifs d'incitation fiscale à l'investissement des particulier (loi Pinel notamment). 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 incitations et avantages fiscaux 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 l'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, 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.

La sortie du régime SIIC aurait un impact limité sur la performance du Groupe compte tenu du poids croissant dans le cash-flow d'exploitation des autres métiers déjà soumis à l'impôt sur les sociétés. Le Groupe maintiendrait une activité d'investissement immobilier, principalement dans le cadre de club-deals ou de co-investissements minoritaires dans des fonds gérés par le Groupe, permettant d'optimiser l'allocation et le rendement des fonds propres investis.

Risques liés à l'évolution réglementaire et aux contentieux

Dans le cadre de ses activités, le groupe est soumis aux réglementations françaises et européennes. 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

Domages 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 pertes ou piratages de données dans le cadre de la poursuite des activités du groupe

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

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

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

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

2.5 RISQUES SOCIAUX, ENVIRONNEMENTAUX ET SANITAIRES

2.5.1 Risques liés à une éventuelle détérioration du capital humain dans le cadre de la pérennité du groupe

Les enjeux 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 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 représentent 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 d'identification et de rétention des jeunes talents a également été mise en place à travers différents moyens d'action (dont des actions gratuites).

Enfin le Comité des rémunérations et des nominations a mis en place un plan de succession à M. Georges Rocchietta en cas d'absence exceptionnelle, ou prolongée à l'incapacité à exercer.

2.5.2 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 de ce document d'enregistrement universel.



GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

3

3.1	ORGANE D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DIRECTION GÉNÉRALE	56	3.3	RÉMUNÉRATIONS ET AVANTAGES	70
3.1.1	Choix du code de référence	56	3.3.1	Principes et règles de détermination des rémunérations et avantages consentis aux dirigeants mandataires sociaux et aux administrateurs	70
3.1.2	Déclaration de conformité au Code AFEP-MEDEF	56	3.3.2	Rémunération des mandataires sociaux	72
3.1.3	Modalités d'exercice de la Direction générale	56	3.4	RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES	74
3.1.4	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	57		Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale	74
3.2	FONCTIONNEMENT ET COMPOSITION DU CONSEIL ET DES COMITÉS	57		Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale	77
3.2.1	Règlement intérieur	57	3.5	PARTICIPATION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES ACTIONNAIRES ET INFORMATIONS PRÉVUES PAR L'ARTICLE L.225-100-3 DU CODE DE COMMERCE	78
3.2.2	Composition du Conseil d'administration	57			
3.2.3	Politique de mixité et de diversité du Conseil d'administration et des Comités spécialisés	60			
3.2.4	Nomination et durée des mandats	60			
3.2.5	Examen de l'indépendance des membres du Conseil et absence de condamnation	60			
3.2.6	Mandats dans d'autres sociétés	61			
3.2.7	Comité des comptes et de l'audit	64			
3.2.8	Comité des investissements	65			
3.2.9	Comité des rémunérations et des nominations	65			
3.2.10	Convocation, ordre du jour, dossier, modalités de réunion et activités au cours de l'exercice écoulé du Conseil d'administration	66			
3.2.11	Évaluation du Conseil d'administration	67			
3.2.12	Adhésion au Code de gouvernement d'entreprise AFEP-MEDEF	67			
3.2.13	Gestion des conflits d'intérêts	69			
3.2.14	Conventions courantes conclues à des conditions normales	69			

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

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 alinéa 6 du Code de commerce. Ce rapport s'attache à rendre notamment compte :

- › 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 (voir section 3.2.3 ci-dessous) ;
- › de l'organisation des travaux du Conseil et de ses Comités (voir section 3.2 ci-dessous) ; et
- › des rémunérations des mandataires sociaux (voir section 3.3).

Pour l'établissement du présent rapport, le Président s'est notamment appuyé sur (i) les dispositions des articles L.225-37 et L. 225-37-4 du Code de commerce, (ii) la recommandation AMF

n° 2012-02 du 9 février 2012 (mise à jour le 5 janvier 2022) sur le gouvernement d'entreprise et la rémunération des dirigeants des sociétés se référant au Code AFEP-MEDEF, (iii) le rapport 2021 de l'AMF sur le gouvernement d'entreprise et la rémunération des dirigeants des sociétés cotées, (iv) la position-recommandation AMF n° 2021-02 (mise à jour le 5 janvier 2022) relative au guide d'élaboration des documents d'enregistrement universels, et (v) le rapport d'activité de novembre 2021 du Haut Comité de Gouvernement d'Entreprise (HCGE).

Ce rapport a été approuvé par le Conseil d'administration lors de sa séance du 22 mars 2022, après examen par les Comités du Conseil des parties relevant de leurs compétences respectives, et sera présenté aux actionnaires lors de la prochaine Assemblée Générale Mixte du 17 mai 2022.

3.1.1 Choix du code de référence

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

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

3.1.2 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.

Conformément aux recommandations du Code AFEP-MEDEF, le présent chapitre identifie dans un tableau de synthèse,

les dispositions du Code AFEP-MEDEF qui n'ont pas été retenues et explique les raisons de ce choix (voir section 3.2.12).

3.1.3 Modalités d'exercice de la Direction générale

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

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

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

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

3.1.3.2 Présidence du Conseil

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

Depuis lors M. Georges Rocchietta a été renouvelé sans discontinuité dans ses fonctions, et pour la dernière fois lors du Conseil du 20 mai 2021, pour une durée allant jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

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.

3.1.4 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

3.1.4.1 Limitations statutaires

Il n'existe pas de limitation statutaire particulière.

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

Il n'existe pas de limitation statutaire particulière.

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

Cette information s'effectue, outre lors de la présentation de l'activité de la société et de ses indicateurs clés, lors de chaque

Conseil au travers des rapports émis par le Comité des comptes et de l'audit, et des dossiers d'investissements soumis au Comité des investissements.

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

3.2 FONCTIONNEMENT ET COMPOSITION DU CONSEIL ET DES COMITÉS

3.2.1 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/>).

3.2.2 Composition du Conseil d'administration

Au 31 décembre 2021, 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 : 20 mai 2021

Date d'expiration du mandat en cours : Assemblée Générale à tenir en 2024 aux fins de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023

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 Laforêt

Administrateur

Né le 18 août 1952 à Châlon-en-Champagne (21)

De nationalité française

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

Date de première nomination : 17 mai 2017

Date de début du mandat en cours : 19 mai 2020

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

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

» **Atland****représentée par M. Lionel Védie de La Heslière****Administrateur**

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

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

Date de première nomination : 11 janvier 2006

Date de début du mandat en cours : 20 mai 2021

Date d'expiration du mandat en cours : Assemblée Générale à tenir en 2024 aux fins de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023

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

» **M. Jean-Louis Charon****Administrateur indépendant**

Né le 13 octobre 1957 à Moulins (03)

De nationalité française

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

Date de première nomination : 11 janvier 2006

Date de début du mandat en cours : 20 mai 2021

Date d'expiration du mandat en cours : Assemblée Générale à tenir en 2024 aux fins de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023

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

» **Finexia****Représentée par Mme Patricia Bourbonne****Administrateur**

Née le 24 avril 1962 à Tananarive (Madagascar)

De nationalité française

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

Date de première nomination : 17 mai 2017

Date de début du mandat en cours : 19 mai 2020

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

Titulaire d'un MBA à HEC, Patricia Bourbonne exerce sa carrière dans la promotion immobilière depuis 30 ans. Elle a débuté chez

Les Nouveaux Constructeurs (financement et gestion de trésorerie) puis a rejoint les fondateurs de Park Promotion en 1989 en qualité de Directeur administratif et financier. En 1999, elle intègre le groupe Kaufman & Broad où elle a été Directrice des activités show-room et des partenariats.

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

» **Mme Geneviève Vaudelin-Martin****Administratrice indépendante**

Née le 4 décembre 1955 à Digoin (71)

De nationalité française

Demeurant à Montceau-les-Mines (71), 15, quai du Général de Gaulle

Date de première nomination : 16 mai 2012

Date de début du mandat en cours : 20 mai 2021

Date d'expiration du mandat en cours : Assemblée Générale à tenir en 2024 aux fins de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023

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 Châlon-sur-Saône.

» **Mme Alexa Attias****Administratrice indépendante**

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

De nationalité française

Demeurant à Paris (75116), 64 rue Pergolèse

Date de première nomination : 13 mai 2015

Date de début du mandat en cours : 20 mai 2021

Date d'expiration du mandat en cours : Assemblée Générale à tenir en 2024 aux fins de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023

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 : 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

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

» Xeos

représentée par M. 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 Economie 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 difficulté.

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.

Le Conseil d'administration du 22 mars 2022 a constaté la démission de M. Lionel Vedie de la Heslière en tant que représentant de la société Atland, remplacé par M. François Bravard et la démission de M. Jean Sturzenegger en tant que représentant de la société Xeos remplacé par M. Lionel Védie de La Heslière.

Il est demandé à l'Assemblée Générale du 17 mai 2022 de bien vouloir procéder au renouvellement des mandats d'administrateurs de Mme Evelyn Chow et de la société Xeos représentée par M. Lionel Vedie de la Heslière, pour une durée de trois années qui prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

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 2021, les administrateurs possédaient les actions et droits de vote suivants :

Administrateurs	Actions	% capital	Droits de vote	% droits de vote
M. Georges Rocchietta	16 295	0,37 %	16 300	0,25 %
M. Jean-Louis Charon	1 000	0,02 %	2 000	0,03 %
Atland SAS	2 029 920	45,51 %	2 656 730	43,62 %
Mme Geneviève Vaudelin-Martin	5 000	0,11 %	10 000	0,15 %
Patrick Laforêt	5	0,00 %	5	0,00 %
Finexia	385 510	8,64 %	771 020	11,78 %
Mme Evelyn Chow	650	0,01 %	650	0,01 %
Mme Alexa Attias	5	0,00 %	5	0,00 %
Xeos	100 250	2,25 %	100 250	1,74 %
TOTAL	2 538 635	56,91 %	3 556 960	57,58 %

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

Le Conseil d'administration, lors de sa séance du 22 mars 2022, a statué sur sa politique de mixité et de diversité, notamment des profils, français et internationaux, tout en veillant à mettre en place un équilibre entre les différentes parties prenantes de la Société.

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

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

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

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

Au 31 décembre 2021, le Conseil d'administration tel que décrit ci-dessus est composé de quatre femmes et cinq hommes, soit une représentativité féminine de 44 %.

3.2.4 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 quatre ans et lesdits mandats arrivant à échéance lors d'exercices différents.

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

Le Conseil d'administration a procédé, lors de sa réunion du 22 mars 2022, à l'évaluation annuelle de l'indépendance des administrateurs. À la date d'émission du présent rapport, le Conseil d'administration compte trois administrateurs indépendants au sens du Code AFEP-MEDEF, c'est-à-dire des administrateurs dont la situation est conforme aux critères suivants :

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

› ne pas être administrateur de l'entreprise depuis plus de douze ans.

À ce titre, les administrateurs indépendants membre du Conseil d'administration sont au nombre de trois (33,33 % au 31 décembre 2021), à savoir :

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

Lors de sa séance du 22 mars 2022, le Conseil d'administration qui a attaché une attention particulière aux critères d'indépendance liés d'une part (i) à la notion de relations d'affaires significatives et d'autre part (ii) à la durée des mandats d'administrateurs supérieurs à 12 ans :

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

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

3.2.6 Mandats dans d'autres sociétés

3.2.6.1 Autres mandats et fonctions exercés au 31 décembre 2021

Administrateur	Société française	Forme	Mandats exercés	Nomination	Expiration	Société cotée	groupe Atland
Jean-Louis Charon	SOBK	SAS	Président	14/02/2002	indéterminée		
	CITY STAR PROPERTY INVESTMENT	SAS	Président SOBK, représenté par Jean-Louis CHARON	23/10/2003	indéterminée		
	FONCIÈRE ATLAND	SA	Administrateur	11/01/2006	juin 2024	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	01/05/2011	indéterminée		
	CITY STAR INDUSTRY INVESTMENT	SAS	Président SOBK, représenté par Jean-Louis CHARON	23/03/2012	indéterminée		
	CITY STAR OPPORTUNITIES	SAS	Président SOBK, représenté par Jean-Louis CHARON	19/03/2012	indéterminée		
	ART TRADING INVESTMENT	SAS	Président SOBK, représenté par Jean-Louis CHARON	02/12/2014	indéterminée		
	CITY STAR ARI	SAS	Président SOBK, représenté par Jean-Louis CHARON	13/06/2013	indéterminée		
	CITY STAR PRIVATE EQUITY ASIA	Pte Ltd	Director	08/09/2006	indéterminée		
	CITY STAR PHNOMPENH PROPERTY MANAGEMENT	Pte Ltd	Director	17/12/2007	indéterminée		
	CITY STAR REAM TOPCO	Pte Ltd	Director	27/12/2006	indéterminée		
	CITY STAR REAM HOLDCO	Pte Ltd	Director	12/06/2009	indéterminée		
	CITY STAR PHNOM PENH LAND HOLDING	Pte Ltd	Director	23/12/2008	indéterminée		
	CITY STAR CAMBODIA	Pte Ltd	Director	17/12/2007	indéterminée		
	CITY STAR KRD	Pte Ltd	Director	08/12/2014	08/12/2023		
	ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI	SAU	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	01/06/2018	indéterminée		
	SCI 118 RUE DE VAUGIRARD	SCI	cogérant	18/07/2018	indéterminée		
	CITY STAR IBH SAS	SAS	Président SOBK, représenté par Jean-Louis Charon	19/07/2021	indéterminée		
			Membre du Conseil de surveillance	07/11/2016			
	TIKEHAU CAPITAL	SCA	Président du Comité d'Audit et des risques	22/03/2017	indéterminée		

Administrateur	Société française	Forme	Mandats exercés	Nomination	Expiration	Société cotée	groupe Atland
Georges Rocchietta	FONCIÈRE ATLAND	SA	Président-Directeur général	22/02/2006	juin 2024	x	x
	QUANTUM RESIDENTIAL	SARL	Gérant	03/10/2003	indéterminée		x
	RACING LEASE	SARL	Gérant	26/05/2011	indéterminée		
	MANHOOD 2	SAS	Représentant permanent de Atland Président	12/03/2018	indéterminée		x
	ATLAND VOISIN	SAS	Président du Conseil de surveillance	24/09/2015	indéterminée		x
	PARIS OFFICE PARTNERSHIP	SAS	Président	09/11/2016	indéterminée		x
	LE GRAND CHEMIN	SCI	Gérant	04/12/2007	indéterminée		x
	LUAN GRAMONT	SCI	Gérant	04/12/2007	indéterminée		x
	MP LOG	SCI	Gérant	04/12/2007	indéterminée		x
	NEGOCAR	SCI	Gérant	04/12/2007	indéterminée		x
	FINEXIA	SAS	Président	13/05/2015	indéterminée		
	MYSHARECOMPANY	SAS	Membre du Conseil de surveillance	24/11/2017	28/11/2023		x
	FINANCIÈRE QUATTRO	SC	Cogérant	14/11/2017	indéterminée		
	ESPACE VIE BALLANCOURT	SAS	Président	30/01/2018	30/01/2023		x
	FINANCIÈRE DE PARTICIPATIONS	SARL	Gérant	30/01/2018	indéterminée		x
	CONCHA	SARL	Cogérant	30/01/2018	indéterminée		x
	IMMOBILIERE QUATTRO	SCI	Cogérant	08/07/2020	indéterminée		
	QUATTRO PARADISIO	SNC	Gérant	10/02/2020	indéterminée		
	FUNDIMMO	SAS	Président du Conseil de surveillance	04/07/2019	indéterminée		x
	GL FRG	SAS	Président du Conseil de surveillance	30/01/2018	30/01/2023		x
Lionel Védie de La Heslière	ATLAND	SPRL	Gérant Xeos, représenté par Lionel Védie de La Heslière	20/10/2004	indéterminée		
	FONCIÈRE ATLAND	SA	Représentant permanent de Atland Administrateur	11/01/2006	juin 2024	x	x
	XEOS	SA	Administrateur délégué	16/12/2003	Indéterminée		
	FENEK	SCI	Cogérant	29/09/2014	indéterminée		
	ATLAS	SAS	Représentant de Xeos, Président	30/06/2015	indéterminée		
	SILICA	SAS	Représentant de Xeos, Président	20/05/2019	indéterminée		
	FINATLAS	SCI	Représentant de Xeos, Gérant	01/01/2016	indéterminée		
	EMILE AUGIER	SCI	Cogérant	27/04/1994	Indéterminée		
Geneviève Vaudelin-Martin	FONCIÈRE ATLAND	SA	Administrateur	16/05/2012	juin 2024	x	x
	BASSAC (ancienne dénomination LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS)	SA	Administrateur	15/05/2020	juin 2024	x	
	ATLAND VOISIN	SAS	Membre du Conseil de surveillance	24/09/2015	indéterminée		x
	GENEVIÈVE VAUDELIN MARTIN	Libéral	Professionnel libéral	21/12/2005	indéterminée		
	Avocat inscrit au barreau de CHALON SUR SAÔNE (Saône Et Loire)				indéterminée		

Administrateur	Société française	Forme	Mandats exercés	Nomination	Expiration	Société cotée	groupe Atland
Alexa Attias	FUZALL CORPORATE FINANCE	SAS	Présidente	17/10/2013	indéterminée	x	
	FONCIÈRE ATLAND	SA	Administrateur	13/05/2015	juin 2021	x	x
Evelyn Chow	FONCIÈRE ATLAND	SA	Administrateur	19/05/2016	juin 2022	x	x
Patricia Bourbonne			Représentant de Finexia				
	FONCIÈRE ATLAND	SA	Administrateur	17/05/2017	juin 2023	x	x
	GAIA	SAS	Présidente	30/10/2002	indéterminée		
	TETHYS GESTION	SARL	Gérante	06/06/2014	indéterminée		
	OURANOS	SC	Cogérant	03/10/2006	indéterminée		
Patrick Laforêt	S 2 I	SAS	Président du Conseil de surveillance	01/03/2013	indéterminée		
	RUE DE JOUVENCE. V	SARL	Gérant	02/05/2005	indéterminée		
	L'ARENE	SC	Représentant du Gérant LETAP	11/10/2010	18/09/2022		
	SEM	SC	Représentant de S 2 I	19/09/2016	31/12/2022		
	FONCIÈRE ATLAND	SA	Administrateur	17/05/2017	juin 2023	x	x
Jean Sturzenegger			Représentant de Xeos				
	FONCIÈRE ATLAND	SA	Administrateur	16/05/2018	juin 2022	x	x

3.2.6.2 Mandats et fonctions échus exercés au cours des cinq dernières années

Administrateur	Société française	Forme	Mandats exercés	Nomination	Expiration
Jean-Louis Charon	SELECTIRENTE	SA	Vice-Président du Conseil de surveillance	17/09/04	05/04/2019
	AFFINE	SA	Administrateur, représentant permanent de la société Holdaffine	29/04/2009	18/12/2018
	CITY STAR KRH	Pte Ltd	Director	08/12/14	31/12/2019
	FAKARAVA CAPITAL	SAS	Administrateur	28/06/2016	08/03/2018
	HORUS GESTION	SARL	Gérant	23/08/2003	01/05/2020
	VIVAPIERRE	SA	Administrateur	30/11/2016	26/11/2019
	CITY STAR PROMOTION 1	SARL	Gérant	23/06/2011	16/11/2020
Georges Rocchietta	ATLAND	SAS	Président	13/02/03	29/06/17
	DUMOULIN	SAS	Président	09/11/2016	30/03/2017
	ATLAND LANESTER ARCIBIA	SARL	Gérant	01/01/2009	24/01/2022
	COFINIMUR I	SA	Représentant permanent de Foncière Atland administrateur	17/11/11	18/12/2019
	MANHOOD	SAS	Représentant permanent de Atland Président	5/02/15	29/01/2020
	FONCIÈRE ATLAND REIM	SAS	Gérant	04/12/07	31/10/2019
	RUE DE LA DÉCOUVERTE	SCI	Gérant	04/12/07	20/11/2017
	MONTREUIL RÉPUBLIQUE	SCI	Gérant	09/11/16	31/03/2020
Lionel Védie de La Heslière	Néant				
Geneviève Vaudelin-Martin	Néant				
Alexa Attias	Néant				
Evelyn Chow	Néant				
Patricia Bourbonne	Cabinet Janin	SARL	Gérante	12/01/2005	30/06/2020
Patrick Laforêt	LETAP	SC	Gérant	02/08/2002	28/02/2019
Jean Sturzenegger	Néant				

3.2.7 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 2021, le Comité des comptes et de l'audit était composé de Mme Geneviève Vaudelin-Martin (Présidente du Comité et administratrice indépendante) et de Mme Alexa Attias (administratrice indépendante).

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

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

Fonctionnement

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

Le Comité dispose de tous les moyens qu'il juge nécessaire pour mener à bien sa mission. En particulier, il peut (i) inviter, en fonction de l'ordre du jour des réunions, d'autres administrateurs à participer

aux réunions du Comité et (ii) entendre les collaborateurs du groupe et tout conseil qu'il jugerait utile de consulter.

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

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

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

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

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

Le Comité s'est réuni trois fois au cours de l'année 2021. 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 1^{er} mars 2021

- Faits majeurs,
- Actionnariat,
- Portefeuille géré et chiffres clés,
- Résultat consolidé IFRS – réel,
- Comptes consolidés du groupe au 31 décembre 2020,
- Actif net réévalué,
- Focus dette et couverture de taux,
- Comptes sociaux de Foncière Atland au 31 décembre 2020,
- Événements post-clôture,
- Point contrôle interne.

› Comité du 26 juillet 2021

- Actionnariat,
- Faits significatifs et chiffres clés semestriels,
- Résultats consolidés juin 2021,
- Actif net réévalué,
- Focus dette et couverture de taux,
- Contributifs métiers,
- Événements post-clôture.

› Comité du 2 décembre 2021

- Faits marquants 2021
- Points métiers au 30 novembre 2021 et activité,
- Atterrissage 2021 – Dettes et trésorerie,
- Point d'attention clôture 2021,
- Audit interne groupe: restitution des derniers audits et point sur le plan d'audit annuel

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 2021, le Conseil d'administration a attribué 10 000 € à chaque membre avec un taux de présence de 100 %.

3.2.8 Comité des investissements

Attributions

Le Comité a pour mission d'examiner tout projet d'investissement ou de désinvestissement immobilier par la société ou une de ses filiales directes d'un montant supérieur à un million cinq cent mille (1 500 000) euros, ou l'octroi de garanties ou sûretés pour un montant supérieur à ce même montant.

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

Organisation

Au 31 décembre 2021, 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.

Le Conseil d'administration du 22 mars 2022 a constaté la démission de M. Lionel Védie de La Heslière en tant que représentant d'Atland remplacé par M. François Bravard.

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 avait 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.

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

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

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

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

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

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

Le Comité s'est réuni une fois au cours de l'année 2021.

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

» Comité du 28 août 2021

- Comité relatif à l'acquisition par Atland Group de 35,02 % 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 2021 au titre des travaux du Comité. Le taux de présence a été de 100 % en 2021.

3.2.9 Comité des rémunérations et des nominations

Attributions

Le Comité des rémunérations et des nominations a pour mission :

- » étudier et proposer au Conseil d'administration l'ensemble des éléments de rémunération et avantages des dirigeants mandataires sociaux, en veillant à leur cohérence avec leurs performances et la stratégie de l'entreprise, dans le respect des recommandations du Code AFEP-MEDEF ;
- » donner au Conseil d'administration un avis sur la politique générale d'attribution des options de souscription et/ou d'achats d'actions, sur les plans d'options établis par la Direction générale du groupe, actions gratuites et proposer au Conseil d'administration les attributions d'options d'achat ou de souscription d'actions, ou d'actions gratuites ;
- » en cas de situation soudaine et imprévue de décès ou d'incapacité permanente (de deuxième ou troisième catégories, telles que définies à l'article L. 341-4 du Code de la sécurité sociale) de M. 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 M. Georges Rocchietta en tant que Président-Directeur général de la société ainsi que rendre un avis au Conseil d'administration sur les derniers candidats retenus ;
- » rendre un avis sur toute proposition de nomination d'un nouvel administrateur ;
- » proposer au Conseil d'administration une répartition des jetons de présence et les montants individuels des versements à effectuer à ce titre aux administrateurs, en tenant compte de leur assiduité aux réunions du Conseil et des Comités qui le composent ;
- » donner son avis sur les éléments de rémunération de l'ensemble des collaborateurs du groupe ;
- » recommander au Conseil d'administration les personnes susceptibles d'être nommées membre du Comité des comptes et d'audit et le Président dudit Comité.

Organisation

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

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

Au 31 décembre 2021, le Comité des rémunérations et des nominations était composé de deux membres : Mme Geneviève Vaudelin-Martin (administratrice indépendante) et Mme Alexa Attias (administratrice indépendante et Présidente du Comité).

Mme Virginie Banet, en sa qualité de "Senior Advisor" (sans droit de vote) du Groupe, a été désignée par le Conseil d'administration du 22 mars 2022 en remplacement de M. Jean-François Demaris.

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

Fonctionnement

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

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

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

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

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

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

Le Comité s'est réuni deux fois au cours de l'année 2021. Tous les membres de ce Comité étaient présents. Étaient également présents, les Commissaires aux comptes et pour la société Foncière Atland, Mme Aline Chevalier, Directrice des Ressources Humaines.

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

➤ Comité du 1^{er} mars 2021

- Point sur la comitologie,
- Jetons de présence 2021 et 2022,
- Plans d'actions gratuites en cours et à venir,
- Point sur le contrat d'intéressement groupe,
- Rémunérations des mandataires sociaux,
- Conventions réglementées.

➤ Comité du 26 juillet 2021

- Point sur les plans d'actions gratuites en cours et sur le plan AGADP,
- Divers.

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 2021, le Conseil d'administration a attribué 10 000 € à chaque membre avec un taux de présence de 100 %.

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

a) Convocation et ordre du jour

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

b) Modalités de réunion

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

c) Activités au cours de l'exercice écoulé

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

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021, le Conseil d'administration s'est réuni quatre fois. Le taux de présence à ces réunions a été de 100 %.

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

➤ Séance du 4 mars 2021

- 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 1^{er} mars 2021,
- Rapport du Comité des rémunérations et nominations - Compte-rendu de la réunion du 1^{er} mars 2021,
- Examen et arrêté des comptes sociaux au 31 décembre 2020 et proposition d'affectation du résultat de l'exercice,
- Examen et arrêté des comptes consolidés au 31 décembre 2020,
- Proposition de la rémunération de l'exercice 2020 - Rémunération 2021 des administrateurs,
- Examen et approbation de la politique de rémunération et de la rémunération du Président-Directeur général,
- Renouvellement du mandat d'administrateurs,
- Renouvellement du programme de rachat d'actions,

- Proposition de délégation de compétence à conférer au Conseil d'administration 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 des 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.
 - 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,
 - Accord d'intéressement et mise en place d'un PEE,
 - Présentation de la politique RSE,
 - Attribution gratuite d'actions de préférence aux salariés et dirigeants du groupe et création d'une catégorie d'actions de préférence,
 - 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,
 - Attribution d'actions gratuites,
 - Conventions visées aux articles L.225-38 et L.225-39 du Code de commerce,
 - Autorisation du renouvellement d'une convention réglementée,
 - Autorisation à conférer au Président-Directeur général de consentir des cautions avales et garanties,
 - Appréciation de la qualité des administrateurs indépendants,
 - Évaluation du fonctionnement du Conseil d'administration,
 - Représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein des Conseils d'administration et de surveillance et égalité professionnelle et politique de diversité,
 - Questions diverses.
- **Séance du 20 mai 2021**
- Renouvellement du mandat de Président et Directeur général,
 - Attribution gratuite d'actions,
 - Attribution gratuite d'Actions de préférence A.
- **Séance du 28 juillet 2021**
- Rapport du Comité des comptes et de l'audit,
 - Rapport du Comité des rémunérations et nominations,
 - Examen et arrêté des comptes consolidés résumés semestriels 2021 ainsi que du rapport semestriel d'activité,
 - Attribution gratuite d'Actions de préférence A,
 - Questions diverses.

➤ **Séance du 8 novembre 2021**

- Point activité au 30 septembre 2021,
- Attribution définitive d'actions gratuites,
- Nouveaux plans d'attributions d'actions gratuites,
- Questions diverses.

3.2.11 Évaluation du Conseil d'administration

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

Lors de la séance du 22 mars 2022, le Conseil d'administration a procédé à l'évaluation de sa composition, de son organisation et de son mode de fonctionnement. Les administrateurs ont une appréciation positive sur la composition et le fonctionnement du Conseil d'administration et se montrent toujours très satisfaits de la qualité des échanges avec le management ainsi que des informations transmises et des présentations produites. Les administrateurs sont par ailleurs satisfaits des travaux réalisés par les différents Comités.

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

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

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

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

Recommandations du Code AFEP-MEDEF

Explications

Article 8 : La représentation des actionnaires salariés et des salariés

Recommandation 8.1 :

Présence d'administrateurs représentant les salariés au sein du Conseil d'administration de la société.

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

Par ailleurs, en application de l'article L.225-23 du Code de commerce, seules les sociétés cotées dont les actions détenues par les salariés représentent plus de 3 % du capital ont l'obligation de nommer au sein de leur conseil un ou plusieurs représentants des salariés actionnaires. Au 31 décembre 2021, le pourcentage d'actions de Foncière Atland détenues par les salariés était inférieur à 3 % du capital.

Article 9 : Les administrateurs indépendants

Recommandation 9.5.6 :

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

Le Conseil d'administration a examiné avec attention la situation particulière de M. Jean-Louis Charon, dont la durée du mandat, renouvelé à l'unanimité le 20 mai 2021, a dépassé 12 ans.

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

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

Article 11 : Les séances du Conseil et les réunions des Comités

Recommandation 11.3 :

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

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

Article 14 : La durée des fonctions des administrateurs

Recommandation 14.2 :

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

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

Article 20 : La déontologie de l'administrateur

Recommandation 20 :

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

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

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

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

Article 25 : La rémunération des dirigeants

Recommandation 25.3.3 :

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

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

3.2.13 Gestion des conflits d'intérêts

Dans le cadre de la loi et conformément au Code AFEP-MEDEF, les administrateurs sont soumis au respect des règles en vigueur en matière de conflits d'intérêts et de déontologie boursière.

Le groupe est doté d'une charte de déontologie boursière propre et revoit annuellement la liste des personnes dites initiées permanentes et occasionnelles ou assimilées. Cette charte, actualisée, est notifiée annuellement aux personnes concernées et peut être consulté sur le site Internet de la société (<https://www.atland.fr/>).

Aussi Foncière Atland assure la gestion des conflits d'intérêts au travers de sa gouvernance (Comité des investissements, présence d'administrateurs indépendants...) si bien que tout administrateur a l'obligation de faire part au Conseil de toute situation de conflits d'intérêts, même potentiels, et doit s'abstenir de participer au vote de toute délibération du Conseil d'administration pour laquelle il serait présumé être dans une telle situation de conflit d'intérêts.

Par ailleurs, les administrateurs reçoivent annuellement une demande de déclaration d'avantages et cadeaux perçus et offerts

ainsi que de révélation de conflits d'intérêts potentiels ou avérés soit au titre de leurs autres fonctions et mandats, soit au titre de leurs relations d'affaires avec des prestataires, fournisseurs et clients avec lequel le groupe Atland est par ailleurs en relation.

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

3.2.14 Conventions courantes conclues à des conditions normales

Les conventions dites courantes conclues à des conditions normales, elles font l'objet d'une revue notamment à l'occasion de leur modification ou de leur renouvellement.

Les conventions réglementées sont présentées en section 3.4 du présent rapport.

3.3 RÉMUNÉRATIONS ET AVANTAGES

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

À l'exception des jetons de présence et de celles indiquées spécifiquement ci-dessous, aucune autre rémunération n'a été perçue au titre de l'exercice 2021 par les dirigeants ou les mandataires du groupe. Aucun engagement de quelque nature que ce soit n'a été pris par Foncière Atland au profit de ses mandataires sociaux.

Tableau de synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées à chaque mandataire social (administrateurs et directeur général)

(en euros HT)	Georges Rocchietta ⁽²⁾		Jean-Louis Charon		Atland SAS ⁽⁴⁾	
	2020	2021	2020	2021	2020	2021
Rémunération fixe Foncière Atland	120 000	120 000	-	-	-	-
Rémunération variable Foncière Atland	170 000	280 000	-	-	-	-
Licence de marque ⁽¹⁾	-	-	-	-	717 363	562 514
Cotisation de retraite ⁽³⁾	-	-	-	-	-	-
Prestations diverses	-	-	-	-	2 094 643	2 745 321
Autres avantages	-	-	-	-	-	-
Jetons de présence	-	-	10 000	10 000	-	-
Rémunérations dues et versées au titre de l'exercice	290 000	400 000	10 000	10 000	2 812 006	3 307 835
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	-	-	-	-	-	-
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice ⁽⁹⁾	236 160	352 724	-	-	-	-
TOTAL	526 160	752 724	10 000	10 000	2 812 006	3 307 835

(1) À la suite de la cession de la marque Atland par Messieurs. Georges Rocchietta et Lionel Védie de La Heslière à la société Atland elle-même avec effet au 1^{er} janvier 2017, il a été conclu des contrats de licences de marque entre les sociétés Atland et Foncière Atland, Atland et la société Atland Voisin, Atland et la société Foncière Atland REIM, Atland et la société Atland Résidentiel avec effet au 1^{er} janvier 2017. Au titre de ces trois conventions, les montants suivants ont été comptabilisés en 2021 :

- 24 862 € HT par Foncière Atland contre 19 143 € pour 2020 ;
- 4 710 € HT par Foncière Atland REIM contre 18 835 € HT pour 2020 ;
- 79 218 € HT par Atland Voisin contre 77 015 € HT pour 2020 ;
- 453 724 € HT par Atland Résidentiel contre 602 368 € HT pour 2020.

(2) Le Conseil d'administration du 8 mars 2018 a arrêté la rémunération variable de M. Georges Rocchietta en modifiant les modalités de calcul à effet au 1^{er} janvier 2018 :

- 1,25 % de la progression de l'ANR EPRA unitaire ;
- 3,75 % de la progression du cash-flow tel qu'il ressort du tableau des flux de trésorerie consolidé retraité de la rémunération variable constaté dans l'année ainsi que des résultats des sociétés non consolidées ou mises en équivalence dans le cadre des club deals.

Suite à la décision du Conseil d'administration du 4 mars 2021, la rémunération fixe de M. Georges Rocchietta est fixée à 120 000 € au même titre que l'année précédente.

Au titre de 2021, M. Georges Rocchietta a perçu un montant brut de 400 000 € (dont 120 000 € de salaire fixe annuel brut et une rémunération variable de 280 000 €) contre 290 000 € en 2020 (rémunération de 120 000 € et rémunération variable de 170 000 €).

Le Conseil d'administration du 22 mars 2022 a proposé de modifier la rémunération fixe de M. Georges Rocchietta au titre de l'exercice 2022 avec effet au 1^{er} janvier 2022 :

- la rémunération fixe passe de 120.000 € à 150.000 € ;
- la rémunération variable calculée de la façon suivante :
 - des objectifs relatifs à la politique RSE pour 50.000 €,
 - une rémunération liée à l'atteinte d'un objectif d'EBITDA récurrent retraité de 30 M€ (rémunération égale à 1,20% de l'EBITDA) avec un plafonnement égal à 400% de la partie fixe, soit 600 000 € au maximum et 50 000 € minimum.

(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 (huit fois le plafond de sécurité sociale). À la demande de M. Georges Rocchietta, celle-ci n'a pas été mise en place.

Geneviève Vaudelin-M. ⁽⁵⁾		Finexia ⁽⁶⁾		Xeos ⁽⁸⁾		Evelyn Chow ⁽⁷⁾		Alexa Attias		Patrick Laforêt	
2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
199 558	231 969	450 000	450 000	200 000	200 000	403 441	544 858	-	20 000	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
20 000	30 000	-	-	-	-	10 000	10 000	20 000	30 000	10 000	10 000
219 558	261 969	450 000	450 000	200 000	200 000	413 441	554 858	20 000	50 000	10 000	10 000
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
219 558	261 969	450 000	450 000	200 000	200 000	413 441	554 858	20 000	50 000	10 000	10 000

(4) Licence de marque : voir point (1) ci-dessus.

Prestations diverses : le Conseil d'administration du 7 mars 2017 avait autorisé la mise en œuvre d'une nouvelle convention de prestations administrative et financière à effet à compter de l'exercice ouvert au 1er janvier 2017 et pour une durée de trois ans renouvelable par période annuelle, sur la base des conditions suivantes :

➤ rémunération de base : moyens humains et couverture des frais fixes : coût réel des temps passés augmentés d'un coefficient de 35 % en 2021 (ce pourcentage fait l'objet d'un ajustement annuel par le Conseil d'administration) afin de couvrir les frais fixes rattachés à l'exception des frais de communication qui feront l'objet d'une refacturation au réel selon des clés de répartition adaptées et des critères pertinents ;

➤ partie variable : 5 % de la progression de l'ANR unitaire et cumulativement 5 % de la progression du cash-flow d'exploitation
Le Conseil d'administration du 8 mars 2018 a revu cette convention en modifiant les modalités de calcul de la rémunération variable à effet au 1er 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 2021 un montant de 2 745 321 € HT contre 2 094 643 € pour l'année 2020.

Le Conseil d'administration du 22 mars 2022 a modifié la rémunération variable d'Atland au titre de l'exercice 2022 avec effet au 1er janvier 2022 :

➤ La rémunération est liée à l'atteinte d'un EBITDA Récurrent Retraité de 30 M€ (rémunération de 2,40% de l'EBITDA) avec un minimum de 100.000 € et un maximum de 1.200.000 €.

(5) Au titre de prestations diverses réalisées sur le groupe Atland, Mme Geneviève Vaudelin-Martin a perçu une rémunération de 231 969 € HT en 2021 contre 199 558 € HT en 2020.

(6) Finexia perçoit au titre de sa présidence de la société ATLAND RESIDENTIEL un montant de 450 000 € (décision de l'associé unique du 15 octobre 2019).

(7) Prestations diverses : au terme d'un contrat de recherche d'actifs immobiliers et d'investisseurs signé le 31 janvier 2015 avec la société Foncière Atland REIM (filiale indirectement à 100 % de Foncière Atland), Mme Evelyn Chow a perçu au titre de l'exercice 2021, un montant de 544 858 € HT contre 403 441 € HT pour l'année 2020.

(8) La société Xeos représentée par M. Lionel VEDIE de LA HESLIERE, a perçu au titre de son poste de Directeur général d'Atland Résidentiel

(décision de l'associé unique du 6 juin 2018) 200 000 € HT montant qui se décompose comme suit :

➤ 125 000 € HT annuel au titre de son poste de Président du Comité des investissements d'Atland Résidentiel

(décision de l'associé unique du 25 octobre 2019) ;

Xeos ne percevra plus de rémunérations à partir du 1er janvier 2022 suite à la perte de son mandat.

(9) Le Conseil d'administration du 20 mai 2021 a attribué définitivement 8 200 actions (après division de la valeur nominale par cinq le 28 octobre 2020) gratuites à M. Georges Rocchietta sous les réserves mentionnées au paragraphe 3.2.12 ci-avant.

Jetons de présence

En 2021, au titre des jetons de présence, la société a versé un montant total de 90 000 € aux administrateurs :

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

Mandataires sociaux non-dirigeants	Montants versés au cours de l'exercice 2020	Montants versés au cours de l'exercice 2021	Budget 2022
Jean-Louis CHARON	10 000 €	10 000 €	10 000 €
Geneviève MARTIN-VAUDELIN	20 000 €	30 000 €	30 000 €
Alexa ATTIAS	20 000 €	30 000 €	30 000 €
Evelyn CHOW	10 000 €	10 000 €	10 000 €
Patrick LAFORÊT	10 000 €	10 000 €	10 000 €
TOTAL JETONS DE PRÉSENCE	70 000 €	90 000 €	90 000 €
<i>dont Comité ad-hoc</i>	0 €	0 €	0 €

Il est proposé à l'Assemblée Générale Mixte du 17 mai 2022 de voter une enveloppe de 90 000 € (inchangée) pour l'année 2022 au titre des jetons de présence pour les travaux effectués par les administrateurs au sein du Conseil ou dans les différents Comités.

3.3.2 Rémunération des mandataires sociaux

Les informations du présent paragraphe relatives à la rémunération des mandataires sociaux de la société (les administrateurs et le Président-Directeur général), requises par les articles L.22-10-9 (anc. L.225-37-3-I) et L.22-10-34 I et II (anc.

L.225-100- II et III) du Code de commerce, sont soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale du 17 mai 2022 lors du vote des résolutions numéros (6), (7) et (8).

3.3.2.1 Tableaux récapitulatifs des rémunérations des mandataires sociaux et dirigeants (tableaux n° 1 et n° 2 Recommandations Code 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 2021 par les dirigeants ou les mandataires du groupe.

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

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

Focus sur la rémunération des dirigeants

La rémunération fixe des dirigeants est revue annuellement par le Comité des rémunérations et des nominations ainsi que par Conseil d'administration. Ainsi, cela concerne uniquement M. Georges Rocchietta en sa qualité de Président-Directeur général de Foncière Atland. Le tableau ci-dessous présente l'évolution de ses rémunérations sur les deux sociétés par rapport à l'exercice précédent.

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

Georges Rocchietta	2020	2021	%
Rémunérations dues au titre de l'exercice	290 000 €	400 000 €	+ 38 %
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	0 €	-	n/a
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	236 160 €	352 724 €	+ 49 %
TOTAL	526 160 €	752 724 €	+ 43 %

Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque dirigeant mandataire social

Georges Rocchietta	2020		2021	
	Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés
Rémunération fixe	120 000 €	120 000 €	120 000 €	120 000 €
Rémunération variable	170 000 €	170 000 €	280 000 €	280 000 €
Rémunération exceptionnelle	0 €	0 €		
Jetons de présence	0 €	0 €		
Avantages en nature	0 €	0 €		
TOTAL	290 000 €	290 000 €	400 000 €	400 000 €

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

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

Mandataires sociaux non-dirigeants	Exercice 2020		Exercice 2021	
	Montants attribués	Montants versés	Montants attribués	Montants versés
Jean-Louis CHARON	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €
Jetons de Jean-Louis CHARON	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €
Autres rémunérations	0 €	0 €	0 €	0 €
Atland SAS	2 812 006 €	2 812 006 €	3 307 835 €	3 307 835 €
Jetons de présence	0 €	0 €	0 €	0 €
Autres rémunérations	2 812 006 €	2 812 006 €	3 307 835 €	3 307 835 €
Geneviève MARTIN-VAUDELIN	219 558 €	219 558 €	261 969 €	261 969 €
Jetons de Geneviève MARTIN-VAUDELIN	20 000 €	20 000 €	30 000 €	30 000 €
Autres rémunérations	199 558 €	199 558 €	231 969 €	231 969 €
Alexa ATTIAS	20 000 €	20 000 €	50 000 €	50 000 €
Jetons de présence de Alexa ATTIAS	20 000 €	20 000 €	30 000 €	30 000 €
Autres rémunérations	0 €	0 €	20 000 €	20 000 €
Evelyn CHOW	413 441 €	413 441 €	554 858 €	554 858 €
Jetons de présence de Evelyn CHOW	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €
Autres rémunérations	403 441 €	403 441 €	544 858 €	544 858 €
Finexia	450 000 €	450 000 €	450 000 €	450 000 €
Jetons de présence de Finexia	0 €	0 €	0 €	0 €
Autres rémunérations	450 000 €	450 000 €	450 000 €	450 000 €
Xeos	200 000 €	200 000 €	200 000 €	200 000 €
Jetons de présence de Xeos	0 €	0 €	0 €	0 €
Autres rémunérations	200 000 €	200 000 €	200 000 €	200 000 €
Patrick LAFORÊT	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €
Jetons de présence de Patrick LAFORÊT	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €
Autres rémunérations	0 €	0 €	0 €	0 €
TOTAL	4 135 005 €	4 135 005 €	4 844 662 €	4 844 662 €

3.3.2.4 Tableaux relatifs aux options de souscription ou d'achat d'actions (tableaux n° 4, n° 5, n° 6, n° 7 et n° 8 Recommandations Code AFEP-MEDEF)

Non applicable.

3.3.2.5 Options consenties aux dix premiers salariés (tableau n° 9 Recommandations Code AFEP-MEDEF)

Non applicable.

3.3.2.6 Informations requises par l'AMF sur la situation du Président du Conseil d'administration (tableau n° 11 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 début du mandat :								
22 février 2006								
Renouvelé le 20 mai 2021		X		X		X		X
Date fin du mandat : Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023								

3.4 RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

A l'assemblée générale de la société Foncière Atland,

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 soumises à l'approbation de l'assemblée générale

Conventions autorisées et conclues au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article L. 225-40 du code de commerce, nous avons été avisés des conventions suivantes conclues au cours de l'exercice écoulé qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil d'administration

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 administrateur de la société Foncière Atland.

Nature et objet

Votre société a conclu une convention de prestations de services avec la société Atland SAS, autorisée par le Conseil d'administration du 4 mars 2015, qui a pris effet le 1er janvier 2015.

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

Le Conseil d'administration, dans sa séance du 4 mars 2021, a renouvelé, aux mêmes conditions financières que précédemment et avec effet au 1er janvier 2021 pour une durée de 3 ans, la convention de prestation de services avec la société Atland.

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 nette d'un montant de 430.693 € hors taxes pour l'exercice clos le 31 décembre 2021, dont 94.693 € pour la partie fixe et 336.000 € pour la partie variable.

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

Au même titre que les années précédentes, cette convention permet :

- d'appréhender le développement des différents métiers de la Société en prenant en compte notamment l'intégration future de la société de gestion réglementée dans le Groupe et corrélativement les besoins d'assistance croissants générés par ces nouvelles activités ; et
- de tenir compte du constat de changement de modèle, de l'évolution du modèle de foncière vers un modèle d'asset manager et de l'évolution de l'attente des actionnaires et analystes.

Convention de prestation de conseil avec la société Fuzall Corporate Finance

Le Conseil d'administration, dans sa séance du 4 mars 2021, a autorisé Foncière Atland à conclure avec Fuzall Corporate Finance une convention de prestation de conseil.

Personne concernée :

- Madame Alexa Attias en qualité d'administrateur de la société Foncière Atland.

Nature et objet :

Votre société a conclu avec la société Fuzall Corporate Finance une convention de prestations de conseil pour la réalisation d'une valorisation du groupe Foncière Atland dans le cadre de la création d'une nouvelle catégorie d'actions constituée d'actions de préférence dite « Actions de Préférence A » devant être émises dans le cadre d'un plan d'attribution gratuite d'actions.

Modalités :

Dans le cadre de cette convention, la société Foncière Atland a enregistré une charge fixe d'un montant forfaitaire de 20.000 euros hors taxes au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

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

Cette convention a été conclue dans le cadre de la création d'une nouvelle catégorie d'actions constituée d'actions de préférence dite « Actions de Préférence A » devant être émises dans le cadre d'un plan d'attribution gratuite d'actions.

Conventions autorisées et conclues depuis la clôture

Nous avons été avisés des conventions suivantes, autorisées et conclues depuis la clôture de l'exercice écoulé, qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil d'administration.

Modification de la convention de prestations de services avec la société ATLAND

Personnes concernées

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

Nature et objet

Le Conseil d'administration, dans sa séance du 4 mars 2021, a renouvelé, aux mêmes conditions financières que précédemment et avec effet au 1er janvier 2021 pour une durée de 3 ans, la convention de prestations de services avec la société Atland.

Cette convention comprend :

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

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

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

Modalités

Le Conseil d'administration, dans sa séance du 22 mars 2022, a décidé de modifier les modalités de rémunération des prestations de services prévues dans cette convention pour leur partie variable, la partie fixe demeurant inchangée.

La part variable de la convention sera liée à la réalisation par le groupe Foncière Atland d'un EBITDA Récurrent Retraité selon les modalités suivantes :

- un EBITDA Récurrent Retraité cible en 2022 de 30 000 k€ ;
 - une rémunération variable égale à 2,40 % de l'EBITDA Récurrent Retraité sur la base de la grille progressive suivante :

% d'atteinte de l'objectif	Taux	Pondération	Taux pondéré
< 80%	2,40%	20%	0,48%
entre 80 et 85%	2,40%	25%	0,60%
entre 85 et 90 %	2,40%	50%	1,20%
entre 90 et 100%	2,40%	75%	1,80%
100%	2,40%	100%	2,40%
> 100%	2,40%	% progression EBITDA sur obj	

- une rémunération variable plafonnée à un montant maximum de 1 200 K€ et qui ne pourra être inférieur à un montant minimum de 100 K€.

Les critères utilisés pour la détermination de cette part variable (EBITDA Récurrent Retraité tel que défini dans les comptes consolidés de la Société au 31 décembre 2021 à la note 2.3.22 « Indicateurs alternatifs de performance », grille, taux et plafonds) seront revus annuellement par le conseil d'administration).

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

Compte tenu du changement de modèle et de la stratégie de développement de la société, il apparaît que la rémunération variable telle que calculée ces dernières années n'apparaît plus pertinente, et notamment, les bases de calcul actuellement utilisées. A ce titre, le calcul de la part variable a été revu afin de l'adapter au nouveau business model en privilégiant le critère d'EBITDA qui reflète désormais le mieux la performance du groupe.

Par ailleurs, au même titre que les années précédentes, cette convention permet :

- d'appréhender le développement des différents métiers de la Société en prenant en compte notamment l'intégration future de la société de gestion réglementée dans le Groupe et corrélativement les besoins d'assistance croissants générés par ces nouvelles activités ; et
- de tenir compte du constat de changement de modèle, de l'évolution du modèle de foncière vers un modèle d'asset manager et de l'évolution de l'attente des actionnaires et analystes.

Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article R. 225-30 du code de commerce, nous avons été informés que l'exécution de la convention suivante, déjà approuvée 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.
- Monsieur Georges Rocchietta : Président Directeur Général de Foncière Atland et Président de la société FINEXIA, elle-même Présidente de la société Atland SAS.
- Monsieur Lionel Védie de la Heslière : Représentant permanent de la société Atland SAS administrateur de la société Foncière Atland.

Nature et objet

Votre société a conclu le 1er 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 24.862 € hors taxes au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

Les Commissaires aux comptes

Paris La Défense, le 4 avril 2022

KPMG Audit IS

François Plat

Associé

Saint Marcel, le 4 avril 2022

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

À l'exception des dispositions spécifiques de tenue des assemblées générales à huis clos édictées dans le cadre de la lutte contre du Covid-19, il n'y a pas de modalité particulière relative à la participation des actionnaires à l'Assemblée Générale des actionnaires en dehors de celles prévues aux articles 18 et 19 des statuts.

À titre d'information, conformément à l'article L.225-100-3 du Code de commerce :

- il n'existe aucune restriction statutaire à l'exercice des droits de vote et aux transferts d'actions ;
- il n'existe aucun titre comportant des droits de contrôle spéciaux ;
- il n'existe, à la connaissance de la société, aucun accord entre actionnaires pouvant entraîner des restrictions de transferts des actions et des droits de vote ;
- les administrateurs sont nommés pour une durée de trois ans et révoqués par l'assemblée Générale ;
- outre les pouvoirs conférés par les statuts ; le Conseil d'administration bénéficie des délégations visées en section 6.3.5 du présent rapport ;
- aucune indemnité n'est prévue en faveur des administrateurs en cas d'interruption anticipée de leur mandat.

À titre d'information, conformément à l'article L.225-100-3 du Code de commerce :

- il n'existe aucune restriction statutaire à l'exercice des droits de vote et aux transferts d'actions.



INFORMATIONS ÉCONOMIQUES, SOCIALES ET ENVIRONNEMENTALES

4

4.1 LA STRATÉGIE RSE : UNE DÉMARCHE TRANSVERSE AUX MÉTIERS DU GROUPE 80

4.2 GARANTIR LA PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE DES ACTIVITÉS 82

- 4.2.1 Développer une stratégie bas carbone à l'échelle de l'entreprise 82
- 4.2.2 Développer l'accès à la nature, réduire l'artificialisation des terres et développer l'accès à la nature 83
- 4.2.3 Accroître le recours à l'économie circulaire 84

4.3 DÉMOCRATISER UN USAGE DURABLE DES LIEUX DE VIE ET DE TRAVAIL 85

- 4.3.1 Développer des lieux à haute qualité d'usage 85
- 4.3.2 Accompagner les occupants vers un usage durable 87

4.4 CRÉER UN COLLECTIF MOBILISÉ SUR LE DÉVELOPPEMENT DURABLE 88

- 4.4.1 Construire une culture commune autour du développement durable 88
- 4.4.2 Développer des solutions de manière collective 89
- 4.4.3 Mobiliser les partenaires et les clients 91

4.5 AGIR POUR NOS COLLABORATEURS 92

- 4.5.1 Fédérer une équipe plurielle et engagée 92
- 4.5.2 Assurer le bien-être de nos collaborateurs 93
- 4.5.3 Accompagner le développement des compétences 94

4.6 MÉTHODOLOGIE DU REPORTING 95

4.1 LA STRATÉGIE RSE : UNE DÉMARCHE TRANSVERSE AUX MÉTIERS DU GROUPE

Le groupe couvre l'ensemble de la chaîne de valeur immobilière et propose au travers ses filiales, Foncière Atland REIM, Atland Voisin, Fundimmo, Atland Résidentiel et Marianne Développement, une palette de métiers, d'opérations immobilières (tertiaire, résidentielle) et de produits d'investissement immobilière, physiques ou indirects.

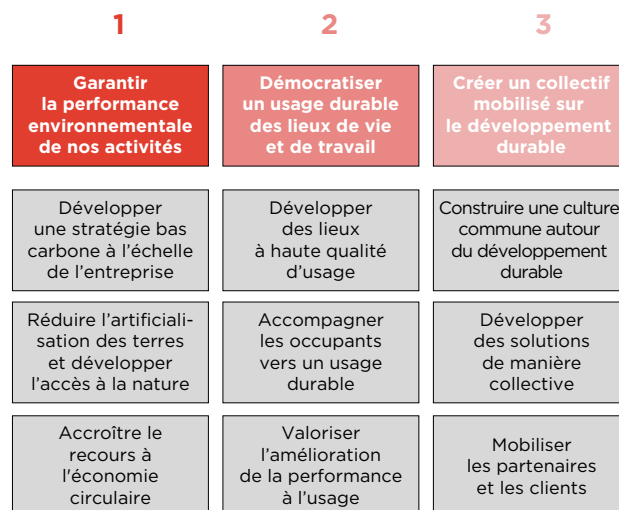
Ce positionnement distinctif et ces différents métiers exposent le groupe à tous les enjeux sociétaux du secteur de l'immobilier et lui donne la capacité d'agir en faveur de lieux de vie et de travail plus durables.

Conscient de sa responsabilité, le groupe a formalisé sa stratégie RSE dès 2020. Son ambition : exercer chacun de ses métiers en acteur responsable, créer des synergies entre eux et mobiliser l'ensemble de son écosystème.

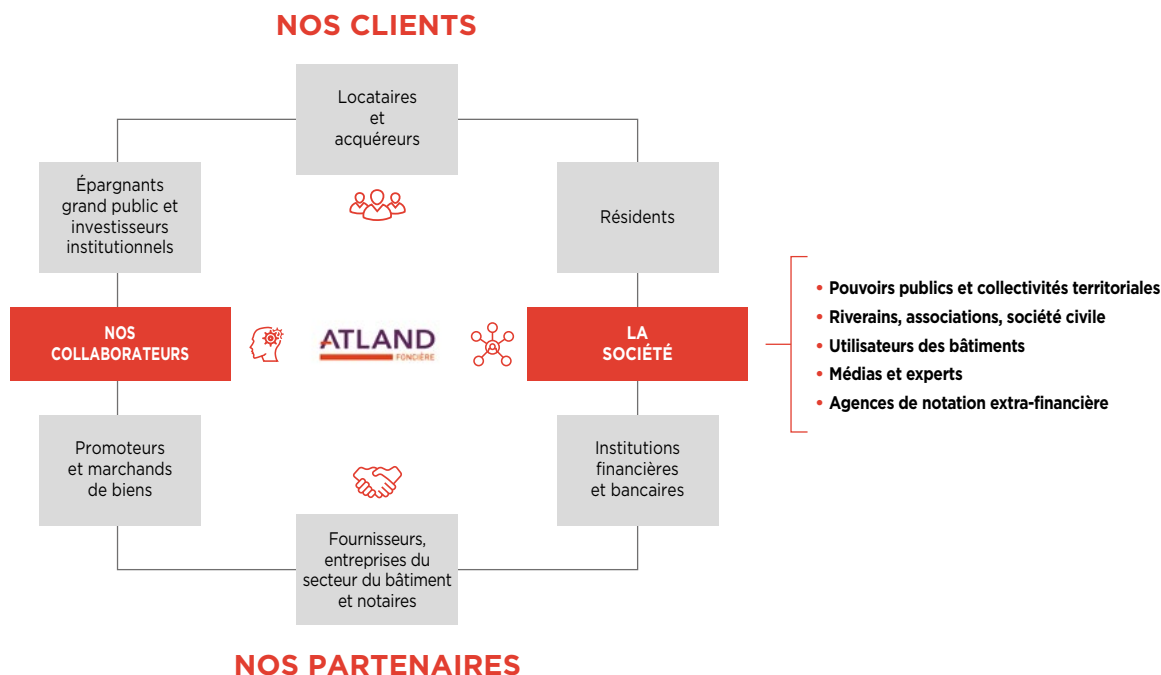
Ainsi, le groupe a structuré ses engagements autour de trois grandes priorités qui définissent une vision partagée par toutes ses équipes en matière de développement durable :

- la performance environnementale des activités du groupe ;
- une qualité d'usage des lieux qui combine qualité de vie et transition écologique ;
- l'animation d'un collectif mobilisé sur les enjeux de développement durable.

Ces axes stratégiques déclinés en neuf engagements structurent ce reporting extra-financier. S'y intègre également sa politique de ressources humaines, dimension transverse essentielle, les collaborateurs du groupe étant les premiers acteurs de la mise en œuvre de ses engagements.



Cette stratégie RSE a été co-construite avec les parties prenantes du groupe Atland, représentée dans le schéma ci-dessous. À leur écoute et en dialogue avec elles, elle tient compte de leurs attentes et a pour objectif d'y répondre



Bilan 2021, perspectives 2022

En 2021, le groupe s'est organisé pour mettre en œuvre cette stratégie de manière opérationnelle, au sein de tous ses métiers et dans toutes ses dimensions. Chacun de ses axes d'engagement s'est concrétisé en plans d'actions.

En plus de la définition d'indicateurs, chantier majeur et fondateur mené cette année (cf. méthodologie de reporting), les travaux réalisés ont permis d'accélérer l'action du groupe sur deux sujets prioritaires pour l'immobilier ; d'une part tenir compte des enjeux

carbone et de biodiversité, d'autre part d'intégrer la RSE dans la culture de l'entreprise grâce à la sensibilisation et à la formation interne, à l'intégration transversale des enjeux ESG (cf. encart), à la professionnalisation de la démarche et à la mobilisation de toutes les équipes.

En 2022, l'objectif du groupe est de poursuivre la dynamique lancée et de dresser un premier bilan de sa feuille de route RSE pour l'actualiser et la réorienter si besoin, compte tenu de la diversité de ses métiers et de l'hétérogénéité des chantiers à mener.

Intégration transverse des sujets ESG au cœur des activités d'investissement

La montée en puissance ces dernières années de l'activité d'Asset Manager du groupe constitue un moteur puissant de son développement et implique un engagement en faveur de l'investissement responsable, illustré par le renforcement en 2021 de l'analyse extra-financière des projets d'investissement et du patrimoine géré.

L'année a en effet été marquée par l'intégration de l'approche des sujets ESG (environnementaux, sociaux et de gouvernance) dans le métier d'*asset manager* d'Atland Voisin, gestionnaire de trois SCPI et un OPCI. En réponse à la demande croissante des investisseurs et pour orienter leur choix de manière pro-active, ce métier s'inscrit dans une démarche d'investissement responsable, prend en compte les enjeux RSE et dispose d'outils opérationnels d'évaluation de la performance extra-financière. Ses équipes ont mené un important travail pour harmoniser la connaissance du patrimoine selon des critères ESG et orienter les stratégies d'investissements vers des produits intégrant une approche ESG.

La **SCPI Épargne Pierre** a notamment publié son Code de transparence en 2021 et suite à sa labélisation ISR, ses équipes utilisent la méthodologie d'analyse et les critères ESG du label afin d'évaluer la performance de son patrimoine et de définir des plans d'améliorations. Actuellement, le fonds est classé *best-in progress* ; Atland Voisin s'inscrit dans une démarche de progrès vers le *best-in class* d'un label de plus en plus exigeant.

L'**OPCI Dumoulin**, dont la vocation est de requalifier et de rénover des bâtiments en améliorant notamment leurs performances environnementales a illustré dès 2020 sa volonté de comparer la performance extra-financière de son portefeuille et de garantir des actifs durables, en participant à l'évaluation internationale du Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB). En 2021, l'OPCI Dumoulin a de nouveau répondu au questionnaire développé par cette institution qui prend en compte des critères de performance extra-financière, environnementale, sociale et de gouvernance (ESG) et offre un cadre d'analyse cohérent à l'échelle mondiale pour comparer les performances ESG des gestionnaires immobiliers. Cette évaluation a permis de mesurer les progrès réalisés. En un an, le véhicule d'investissement a à la fois amélioré ses notes d'exploitation (72 points en 2021, soit + 10 points par rapport à 2020) et ses notes de développement (80 en 2021, vs. 70 en 2020).

Par ailleurs, Atland Voisin a réalisé en 2020 une cartographie des risques ESG-Climat du portefeuille d'actifs immobiliers de l'OPCI Dumoulin et commencé à mettre en œuvre les engagements pris pour maîtriser les risques prioritaires. En 2021, ses équipes ont poursuivi le déploiement de leurs actions. La cartographie établie a permis d'identifier et de hiérarchiser les risques selon leur impact et leur probabilité d'occurrence afin de définir des mesures d'amélioration. En s'appuyant sur une analyse de la réglementation et des meilleures pratiques du secteur, 40 risques ont été identifiés et classés par catégories selon les recommandations de la Task Force on Climate related Financial Disclosure (TCFD). Parmi eux, huit risques répartis en quatre catégories (risque physique, de réputation, de marché et politique et juridique) ont été définis comme prioritaires pour le patrimoine : énergie, carbone, résilience au changement climatique, biodiversité, investissement, gestion et contrôle des risques, ressources et déchets et relations parties prenantes. Le groupe s'est engagé à mener des actions afin maîtriser chacun de ces risques.

Enfin, dans la perspective de répondre à la mise en place de la taxonomie européenne, Atland Voisin a procédé à un premier classement des fonds par rapport à leurs objectifs ESG et analysé 85 % de son patrimoine au prisme de critères ESG. En attente de précisions sur la réglementation et son déploiement progressif, ses équipes ont d'ores et déjà entamé leur processus d'adaptation.

Chiffres clés :

- + 10 points au classement GRESB pour l'OPCI Dumoulin ;
- 85 % du patrimoine géré par Atland Voisin analysé au prisme de critères ESG.

4.2 GARANTIR LA PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE DES ACTIVITÉS

Facteurs reconnus d'intensification du dérèglement climatique, les activités humaines doivent, comme prévu par les Accords de Paris, réduire drastiquement les émissions de gaz à effet de serre (GES) afin de contenir le réchauffement entre + 1,5 et 2°C. Responsable de 30 % de ces émissions en France, secteur le plus carboné après celui des transports, le bâtiment est en première ligne. Parallèlement, de par ses activités de construction et d'aménagement, l'immobilier contribue à la dégradation de la biodiversité. Compte-tenu des risques de ses activités (cf. encart), convaincu que la protection des

écosystèmes est nécessaire pour le bien-être des habitants et la préservation des territoires, le groupe a structuré son engagement environnemental autour de trois priorités :

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

4.2.1 Développer une stratégie bas carbone à l'échelle de l'entreprise

Contexte et enjeux

L'immobilier est tout particulièrement concerné par la stratégie bas carbone de la France et son objectif ambitieux : l'atteinte de la neutralité carbone d'ici 2050. Pour y parvenir, les acteurs du secteur doivent relever de multiples défis et se saisir de toutes les opportunités dans le respect du nouveau cadre réglementaire. À la loi Énergie-Climat de 2019 et à l'entrée en vigueur de la RE 2020 pour les constructions neuves, se sont en effet ajoutées les dispositions de la loi Climat et Résiliences d'août 2021, qui traduit des propositions de la Convention citoyenne pour le climat. Cette loi engage l'État à respecter l'objectif européen de baisse d'au moins 55 % des émissions de GES d'ici 2030 et met en place un système d'évaluation permanente de ses effets. Autant de dispositifs qui impactent directement les modes constructifs. Mesure des émissions de GES, éradication des « passoires thermiques », utilisation d'énergies renouvelables de proximité, recours à des matériaux plus écologiques, restructuration d'immeubles existants, lutte contre l'artificialisation des sols... chaque défi invite à innover tant pour construire que rénover.

Les engagements du groupe Atland

Le groupe Atland s'est engagé à déployer et à mettre en œuvre une stratégie bas carbone dans tous ses métiers, avec pour objectifs de :

- Réaliser le bilan carbone annuel de ses activités afin de détecter les principaux postes d'émissions et les actions à mettre en place pour les réduire ;
- Déployer en 2021 un reporting des données relatives aux consommations d'énergie pour 75 % des immeubles détenus et en gestion (non atteint en 2021) ;
- Réaliser au moins deux opérations résidentielles pilotes passives d'ici 2022 (non atteint en 2021) ;
- Intégrer des objectifs carbone à la conception de tout nouveau véhicule, promouvant de ce fait une démarche d'investissement responsable.

Réalisations

Intégration des sujets carbone et climat dans les métiers

En 2020, le groupe a réalisé un bilan global de ses émissions de GES, qui a permis d'identifier la contribution de chacun des métiers, les principaux postes d'émissions, et de définir les actions à mener pour réduire ces émissions (cf. tableau). Ce premier

exercice a mis en évidence la contribution des métiers de la gestion d'actifs et du développement neuf, les plus émetteurs de GES à l'échelle de l'entreprise.

En 2021, afin d'obtenir un état des lieux plus approfondi des émissions carbone et d'affiner les données, chaque métier a été invité à réaliser son propre bilan en mesurant les émissions de toutes leurs opérations ou activités. Ces bilans détaillés et spécifiques aux métiers, une fois consolidés, permettront d'orienter et de valider les décisions et les objectifs énergétiques et carbonés à l'échelle globale de l'entreprise et de les décliner pour chaque métier.

Au regard des résultats du bilan carbone global, le groupe s'est en priorité focalisé cette année sur les métiers de la promotion résidentielle et le bilan carbone des opérations de logements neufs, afin de préparer le passage opérationnel à la RE 2020. L'objectif sur tous les projets menés pour compte propre et donc directement maîtrisés : aller au-delà de la réglementation. La méthode : construire à partir de cas d'études, des scénarios afin d'évaluer les impacts financiers et carbone de différentes prestations techniques et de trouver le meilleur équilibre. Ainsi, les équipes Atland Résidentiel ont réalisé le bilan carbone de 15 opérations signées en 2021 en Ile-de-France, soit 26 bâtiments et 856 logements. Cette mesure a mis en évidence les deux contributeurs majeurs d'émission de CO₂ : 55 % proviennent des constructions et équipements (PCE, regroupant les fondations, infrastructures et superstructures), 41 % de l'énergie consommée en particulier pour le chauffage. Ces données ont ensuite été transposées dans le cadre de la RE 2020 afin de prévoir des trajectoires d'évolution, au fur et à mesure des seuils de kg de CO₂ / m² prévus de 2022 à 2031. La conclusion : sur les PCE et l'énergie, l'enjeu est de réduire respectivement de 28 % et de 36 % les kg de CO₂ / m². Ces calculs ont permis de montrer que ces résultats sont accessibles et d'identifier poste par poste les leviers d'actions. Sont ainsi désormais étudiés pour réduire l'impact carbone des opérations : la conception architecturale « bas carbone », alliant compacité et simplicité des matériaux, l'utilisation de béton bas carbone pour les structures, de produits de second œuvre bas carbone ainsi que des constructions en bois. Parallèlement, Atland Résidentiel va explorer d'une part la sobriété énergétique, d'autre part les solutions PAC capables de décarboner l'énergie.

Ce travail pilote est partagé avec tous les autres métiers au sein d'un groupe de travail transversal « bas carbone », mis en œuvre également cette année afin de nourrir la stratégie bas carbone des métiers à court, moyen et long terme (cf. ci-après).

Viser des certifications exigeantes

Afin de répondre aux attentes des investisseurs et de concrétiser ses engagements pour la transition écologique, le groupe cible systématiquement des certifications environnementales exigeantes et l'investissement dans un patrimoine présentant de hautes performances environnementales pour tous ses projets, qu'ils soient tertiaires ou résidentiels, qu'il s'agisse d'opérations neuves ou de restructurations lourdes exemplaires.

Chiffres clés :

- 100 % des opérations tertiaires livrées sont certifiées. (cf. encart)

Immeuble 21 BRUXELLES – Restructuration et qualité d'usage – Atland REIM

Bâti au 19^e siècle, cet ancien hôtel particulier du IX^e arrondissement de Paris abrite derrière une façade d'inspiration haussmannienne près de 1 200 m² de bureaux répartis sur cinq niveaux. Situé dans un faubourg, l'immeuble est à la lisière du quartier de la Nouvelle Athènes, lotissement au style néoclassique créé aux alentours de 1820.

La restructuration de l'immeuble 21 BRUXELLES reflète la volonté d'Atland d'améliorer la performance environnementale et le confort des occupants. Lancée début 2019 et livrée en 2021, l'opération est certifiée NF Bâtiment tertiaire démarche HQE Profil Excellent, marqueur de la qualité énergétique et environnementale de la restructuration. Elle a également permis d'ouvrir des espaces lumineux et de nouveaux espaces communs, dont une cour intérieure pouvant être utilisée comme salle de réunion.

Réduire l'impact des consommations énergétiques

Connaître les consommations conditionne leur réduction et cette 1^{re} étape implique l'adhésion de locataires parfois réticents. Dans la perspective de la mise en œuvre de l'obligation réglementaire du décret tertiaire concernant le suivi et la réduction des consommations d'énergie des bâtiments tertiaires, le groupe s'est lancé dans un travail de fond pour sensibiliser les occupants et les motiver à communiquer leurs données, afin de déployer un suivi des consommations non seulement énergétiques mais aussi des fluides frigorigènes et consommations d'eau.

Lorsque l'état des lieux est connu, les équipes travaillent sur une trajectoire d'amélioration de la performance énergétique globale des actifs. Pour cela, au-delà de rénovations lourdes, des actions ponctuelles sont également réalisées, essentiellement de changement d'équipements pour une mise à niveau progressive du patrimoine (CVC, passage en LED...).

Parallèlement, des négociations sont menées avec les fournisseurs d'énergie afin de verdir les contrats et qu'ils garantissent la fourniture d'énergies renouvelables à *minima* pour les parties communes et, lorsque possible, pour les parties privatives.

Chiffres clés :

- 100 % des actifs de l'OPCI Dumoulin disposent d'un suivi de leur consommation énergétique ;
- 66 % des actifs de la SCPI Épargne Pierre disposent d'un suivi de leur consommation d'énergie et 45 % dispose d'une consolidation des données.

4.2.2 Développer l'accès à la nature, réduire l'artificialisation des terres et développer l'accès à la nature

Contexte et enjeux

Le contexte de la pandémie de Covid-19 et des confinements ont conduit à un renforcement du besoin d'accès à la nature en ville, à un moment où l'urbanisation continue de croître et où la réglementation évolue en faveur de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers pour faire face à des enjeux majeurs : maintenir la biodiversité, rempart contre les pandémies ; préserver la productivité agricole ; développer nos capacités de résilience face au risque d'inondation ou au réchauffement des villes... Répondre à ces défis implique de prendre des mesures ambitieuses et de modifier les règles d'urbanisme. Atteindre en 2050 l'objectif « zéro artificialisation nette », fixé par la loi Climat et Résilience, appelle d'une part à prioriser le renouvellement urbain et la densification de l'habitat, d'autre part à aménager des espaces naturels en milieu urbain et renaturer les espaces artificialisés. Et cela dès à présent car, d'ici la fin de la décennie, il s'agit pour les territoires de baisser de 50 % le rythme d'artificialisation et de consommation des espaces naturels, forestiers et agricoles.

En conséquence, les acteurs de l'immobilier réfléchissent à de nouvelles approches à chaque phase de la chaîne de valeur, en conjuguant choix du terrain, conception innovante, modes constructifs propres, exploitation frugale des bâtiments, végétalisation, etc.

Les engagements du groupe Atland

Conscient de la nécessité de revoir les pratiques pour intégrer davantage le vivant, le groupe Atland s'engage à lutter contre l'artificialisation des sols et en faveur de la biodiversité en se donnant pour objectifs de :

- Mesurer l'impact de ses opérations et développer des opérations sans artificialisation à travers des partenariats avec

des acteurs experts et en renforçant le savoir-faire en réhabilitation, notamment avec le déploiement de projets sur des friches et espaces déjà artificialisés ;

- Atteindre, d'ici 2022, 50 % de ses nouvelles opérations certifiées BiodiverCity ou Effinature, avec une opération pilote certifiée dès 2021 (une opération en cours a demandé la certification Effinature en 2021).

RéalizationsRégénérer et végétaliser la ville, augmenter la biodiversité au sein du patrimoine

Construire avant tout sur des espaces déjà urbanisés est l'un des premiers leviers de la lutte contre l'artificialisation des sols et un axe fort du plan d'action du groupe pour réduire son impact sur la biodiversité et les sols. Globalement, la régénération urbaine est progressivement prise en compte par chacun des métiers.

En témoigne, sur les projets en développement, la stratégie de l'OPCI Dumoulin centrée sur la rénovation d'actifs, et celle de la foncière tertiaire du groupe qui se positionne de plus en plus sur des opérations de restructuration de zone industrielle ou d'activité. Via un processus de démolition des bâtiments existants et de reconstruction, ces projets donnent une seconde vie à des sites urbains déjà artificialisés.

Dans les résidences, l'expertise d'écologues est désormais requise pour évaluer l'intérêt des végétaux existants et enrichir la biodiversité. Au total, 10 opérations de logement en développement sur 15 ont fait l'objet d'une étude sur la faune et la flore et une opération a fait l'objet d'une demande de certification Effinature (Chelles Castermant).

De la même façon, en phase de développement comme de gestion du patrimoine, les équipes du groupe considèrent la biodiversité comme une composante majeure et une solution performante pour répondre à un triple enjeu de qualité de vie et d'accès à la nature, de lutte contre le réchauffement climatique et de restauration des trames vertes et bleues urbaines.

Chiffres clés :

- Coefficient de biotope calculé sur 100 % du patrimoine de l'OPCI Dumoulin ;
- 100 % des opérations ayant de la pleine terre de la SCPI Épargne Pierre ont fait l'objet du calcul du coefficient de biotope ;
- 60 % des opérations résidentielles en phase de démarrage de chantier ont fait l'objet d'un calcul de coefficient de biotope.

Projet urbain mixte « les Halles de Castermant » Chelles – Atland Résidentiel

Dans le cadre de l'Appel à Manifestation d'Intérêt « Inventons la Métropole du Grand Paris 2 », Atland Résidentiel a constitué un groupement en tant que mandataire rassemblant une trentaine de partenaires. Au vu de la taille importante de l'opération (750 logements minimum, un centre commercial de quartier, des petits équipements et un musée des transports urbains), Atland s'est associé à VINCI IMMOBILIER IDF (entre autres) pour proposer une réponse commune et a été déclaré lauréat de la consultation le 19 juin 2019.

La tranche 1 en conception en 2021, propose 275 logements répartis sur des bâtiments en accession, intermédiaire et sur une résidence intergénérationnelle (social) ainsi qu'une crèche. Ce projet reflète la volonté d'Atland Résidentiel d'améliorer la performance environnementale, en termes de biodiversité. Le projet vise le label Effinature avec plus de 35 % d'espace en pleine terre et environ 394 arbres de moyenne tige et cépée plantés. L'objectif du groupe se traduit aussi par l'utilisation de matériaux biosourcés ou recyclés, valorisée par le label E3 C1 et le label biosourcé niveau 1, ainsi que par une proposition de services aux occupants diversifiée (borne de recharge, vélos partagés et gérés par une société, ...). Les logements en accession suivent la certification BEE + (Bâtiment Énergie et Environnement) RT 2012-10 %.

4.2.3 Accroître le recours à l'économie circulaire

Contexte et enjeux

En 2021, le jour du dépassement, date à partir de laquelle l'humanité a consommé l'ensemble des ressources que la planète est capable de régénérer en un an, était estimé au 29 juillet, soit 25 jours plus tôt qu'en 2020. La transition vers l'économie circulaire doit donc s'engager et le secteur du bâtiment y contribuer, tant pour préserver les ressources que pour réduire les déchets. Matériaux biosourcés, revalorisation des déchets, allongement de la durée de vie des produits et des bâtiments ou encore démarches de déconstruction sélective..., sont autant de pistes à explorer.

Les engagements du groupe Atland

Convaincu que l'économie circulaire est un levier pour construire, rénover et exploiter des bâtiments de manière plus durable, le groupe s'est engagé dans le cadre de sa stratégie RSE sur plusieurs objectifs :

- Privilégier la réhabilitation des bâtiments à la construction neuve ;
- Atteindre 70 % de déchets de rénovation valorisés pour 100 % des opérations en 2021 ;
- Réaliser un diagnostic matière pour 70 % des opérations de réhabilitation de plus de 1 500 m² (100 % en 2021) ;
- Accroître la part d'utilisation de produits et matériaux issus de la réutilisation dans les opérations du groupe.

Réalisations

Le groupe travaille ainsi sur plusieurs volets complémentaires de l'économie circulaire :

Réaliser des chantiers propres et valoriser les déchets

Le groupe déploie progressivement des chartes chantiers propres dans tous ses métiers. Ainsi, la charte chantier propre définie en 2020 par Atland Voisin a été mise en œuvre sur l'ensemble des actifs de l'OPCI Dumoulin. Son but : assurer la qualité environnementale des projets de rénovation et limiter les impacts négatifs. Tous les intervenants sont concernés : non seulement les maîtres d'ouvrage, d'œuvre et les bureaux d'études mais aussi les sociétés amenées à intervenir et leurs sous-traitants. Les exigences précisées dans la charte permettent de limiter les pollutions directes et indirectes sur l'environnement, via

notamment le traitement et la valorisation des déchets de chantier. Par ailleurs, tous les cahiers des charges imposent la clause réglementaire relative à la valorisation de 70 % des déchets

Tracer le chemin vers l'économie circulaire

Le groupe développe également des initiatives, encore ponctuelles, en faveur d'une économie plus circulaire et de l'économie des matériaux avec :

- Le développement d'opérations exemplaires en matière de réutilisation de matériaux, à l'image du programme AIR à Levallois. (cf. encart) ;
- La mise en place d'un partenariat avec la plateforme de réemploi Cycle Up (cf. encart) ;
- L'utilisation de matériaux biosourcés dans les opérations d'Atland Voisin. Par exemple, pour le projet Oméga à Saint-Ouen, siège monde d'Alstom Transport, Atland Voisin a établi deux scénarios dans le cadre de son plan d'action afin d'améliorer sa note ISR. La possibilité de construire avec des matériaux biosourcés figure en bonne place parmi les points d'amélioration envisagés.

S'engager pour la réutilisation des matériaux – FA REIM et Atland Voisin

Cette démarche exemplaire se développe aujourd'hui via le partenariat avec Cycle up et des opérations comme la rénovation d'un bâtiment square Chaptal à Levallois. Atland l'a missionnée pour réaliser un diagnostic des ressources disponibles sur le site et pour les commercialiser sur sa plateforme. Ce diagnostic a permis d'identifier les typologies de matériaux réemployables, d'intégrer des clauses spécifiques de dépose sélective et d'organiser cette dépose, les enlèvements et le stockage de ces matériaux. Au total, 62 matériaux ont été réemployés (fenêtres, mobilier de bureau, luminaires, cloisons amovibles, portes, vasques, robinets, etc.), soit 1,54 tonnes de déchets détournés d'une mise en décharge et 3,78 t.CO₂ eq non émis dans l'atmosphère. Cycle Up intervient également sur le projet de rénovation d'un hôtel particulier avenue Hoche, où ont déjà été enlevées des portes, des évier et des robinets ou encore des appliques murales. S'y ajouteront des panneaux et des bancs extérieurs. De même, rue Beaujon, près de 900 m² de dalles de faux-plancher ont été collectés pour fournir d'autres chantiers de la société Atland Voisin (projet AIR par exemple).

Perspectives

En 2022, le groupe poursuivra toutes les actions engagées. Avec l'entrée en vigueur de la RE 2020 et de la première échéance du décret tertiaire, étapes décisives pour tout le secteur, Foncière Atland prévoit d'anticiper par ses travaux approfondis chacune de ces échéances, afin de garantir la performance environnementale de ses nouvelles offres et de son patrimoine, tout en répondant aux besoins de l'économie et de l'habitat à des coûts accessibles.

Il entend également progresser tout particulièrement sur l'économie circulaire et la biodiversité avec l'ambition de se positionner au-delà des exigences réglementaires. Enfin, le groupe entend poursuivre l'intégration de l'analyse extra financière au niveau de tous ses projets stratégiques et structurer de nouveaux produits immobiliers responsables à destination d'une clientèle privée ou institutionnelle.

4.3 DÉMOCRATISER UN USAGE DURABLE DES LIEUX DE VIE ET DE TRAVAIL

La crise sanitaire a bouleversé notre cadre de vie et provoqué un basculement social. Avec l'essor du télétravail, l'usage devenu hybride du bureau et du domicile doit être repensé, tout comme les espaces dédiés à la consommation et le vivre ensemble.

Parallèlement, la lutte contre le dérèglement climatique invite à modifier les comportements de vie dans ces lieux. Le tout dans une tendance de réduction de l'offre de bureaux, de logements neufs ou de projets de centres commerciaux, liée à la récente loi Climat, votée afin de limiter l'artificialisation des sols et le rythme de bétonisation en France.

L'usage de l'immobilier doit donc s'adapter dans une recherche de qualité, de mixité, de frugalité et de durabilité.

Dans ce contexte, le groupe s'engage dans le cadre de sa stratégie RSE autour de trois piliers :

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

4.3.1 Développer des lieux à haute qualité d'usage

Contexte et enjeux

Améliorer la qualité et le confort des lieux, les adapter à de nouveaux modes de vie et de travail a pris tout son sens avec la crise du Covid. Chez soi, il faut désormais des espaces à usage transformable tout au long de la journée, ainsi que des services et commerces de proximité accessibles. Au bureau, au-delà de la protection de la santé, la modularité doit être renforcée pour allier le travail individuel et collectif, favoriser la convivialité et apporter des services. L'usage des lieux doit également tenir compte de la nécessaire transition énergétique, de l'allongement de l'espérance de vie, de l'accès à des logements abordables...

En veille sur les attentes émergentes et conscient de ces besoins sociétaux, l'immobilier résidentiel et tertiaire travaillait déjà à se transformer pour y répondre. La pandémie a confirmé qu'il devait trouver des solutions à tous ces enjeux à la fois, aucun n'étant phénomène de mode éphémère, tous étant signes de changements durables.

Altand Groupe est donc confortée dans sa réflexion pour concevoir des lieux avec des services en harmonie avec les usages afin de garantir le bien-être, la santé et la sécurité des occupants tout en favorisant l'agilité et la diversité des usages.

Les engagements du groupe Altand

Soucieux d'assurer le bien-être des travailleurs et résidents de ses actifs et de proposer des solutions sur mesure en phase avec ces évolutions, l'entreprise s'est engagée à :

- Mesurer une fois par an la satisfaction des occupants et des clients et obtenir un haut niveau de satisfaction (en cours) ;
- Développer des lieux contribuant à la qualité de vie et à l'économie locale des territoires tout en définissant des indicateurs associés ;
- Promouvoir l'innovation sur les nouveaux usages et l'accessibilité financière des logements. Cette ambition prend racine dans un contexte d'une crise du logement accentuée par la crise sanitaire.

Les réalisations

Mieux répondre aux attentes de nos clients

Pour apporter des solutions à leurs attentes et progresser sur la performance à l'usage, le groupe se met à l'écoute de ses clients. Côté Altand Résidentiel, pour les opérations en cours de livraison et livrées en 2021, des questionnaires ont permis de capter les points de satisfaction et d'insatisfaction des clients aux moments clés de la vie du chantier, comme par exemple la pré livraison. Ces questionnaires permettent de mesurer la satisfaction, de piloter l'évolution des notes obtenues et d'identifier les principaux leviers d'amélioration.

Pour les immeubles gérés par Altand Voisin, Altand REIM et Les Maisons de Marianne (cf. encart), des enquêtes sont également réalisées régulièrement auprès des locataires pour connaître leur satisfaction.

Enquête de satisfaction Les Maisons de Marianne

Selon l'enquête réalisée en mai 2021 auprès de 25 résidences : 567 habitants ont répondu au questionnaire par téléphone ou sur support papier, soit 25 % des résidents. 87 % d'entre eux se sont déclarés satisfaits.

Plus en détails : 86,9 % apprécient la qualité de vie dans les logements et 80,1 % la qualité de vie dans la résidence, en particulier les femmes et les résidents de plus de 70 ans avec un impact potentiel sur leur épanouissement relationnel.

Ayant eu à 84,8 % un contact avec l'animateur, ils le jugent : aimable, professionnel, à l'écoute et disponible. Sur toutes les composantes de son métier, les taux de « très satisfait » oscillent entre 93,3 % et 99 %. Les personnes qui ont bénéficié d'une visite de courtoisie sont très satisfaites (98 %). Les espaces partagés sont de même très bien perçus avec des scores de 93 % et de 90 %, respectivement sur le confort et les équipements et sur la facilité d'accès. Les activités recueillent une évaluation très positive quant à leur qualité et leur diversité.

Enfin, 65,6 % ont créé des liens avec les animaux au sein de leur résidence : 74,4 % des sondés affirment que le concept Les Maisons de Marianne permet de bien vieillir chez soi, 71,6 % que les résidences facilitent les relations avec les autres résidents et 66,3 % qu'elles favorisent l'entraide entre eux.

Comprendre les mutations des usages en cours et s'engager pour la qualité des espaces

Pour développer des lieux à haute qualité d'usage tout en contribuant au développement durable, le groupe analyse les attentes des clients et innove pour répondre aux enjeux sociétaux.

Suite à l'enquête confiée par Atland Voisin à OpinionWay en 2020 pour comprendre le télétravail, le groupe continue à observer et à analyser ce phénomène et ses multiples conséquences pour s'y adapter.

Aujourd'hui, le besoin de revenir au bureau se conjugue avec des attentes qualitatives : davantage de centralité, de services et de convivialité. De nombreux salariés pensent désormais le bureau comme un lieu d'occupation serviciel, où la qualité des espaces, des services et les échanges priment. L'organisation actuelle du travail en mode hybride, alliant distanciel et présentiel, non seulement fait de la qualité des lieux de travail de vie un facteur plus que jamais déterminant de bien-être et de santé, mais aussi transforme notre perception des distances, de l'économie locale, de la consommation d'énergie, du commerce, de la solidarité, etc.

Parallèlement, la prise de conscience de l'impact du dérèglement climatique et les évolutions réglementaires qui en découlent pour le limiter concernent directement l'immobilier qui doit apporter des équipements économes en énergie, encourager la mobilité douce, accompagner l'essor du e-commerce, augmenter les espaces végétalisés, préserver la biodiversité...

En veille permanente sur l'émergence d'usages plus durables et modulables, le groupe a anticipé le basculement du secteur d'un système de « maître d'ouvrage » à un système de « maître d'usage » et recherche de nouvelles solutions, en concertation avec les occupants des lieux (cf. encart). Des solutions bénéfiques aux propriétaires car sources de valeur pour leurs actifs, aux usagers en leur offrant des espaces qualitatifs et à la planète car frugales.

Air, Levallois Chaptal – Atland Voisin

En 2021, le groupe a lancé la rénovation d'un immeuble des années 80 afin de livrer en 2022 des bureaux entourés d'espaces verts et dotés d'un roof-top. Baptisé AIR, ce programme a été conçu pour répondre aux attentes des collaborateurs des entreprises. Outre des espaces de travail stimulants, lumineux, ouverts sur l'extérieur et des zones végétalisées ; deux niveaux ont été repensés suite aux confinements et un permis de conduire modificatif a été déposé afin de renforcer la convivialité, la mixité, l'accessibilité des espaces communs et de proposer une offre de restauration y compris aux télétravailleurs. Les espaces de travail ont été également repensés pour accompagner l'activité du preneur en créant un espace de coworking modulable.

Une attention toute particulière a été portée sur la qualité d'usage et le bien-être des occupants. Le projet met l'accent sur les services : lobby, café, espaces lounge et de restauration, jardins et club wellness, et vise des certifications environnementales élevées : HQE Excellent BREEAM Excellent, WIREDSCORE Silver, Label BIODIVERSITY

Enfin, l'immeuble AIR se veut également exemplaire en termes de sobriété énergétique avec une consommation finale de 73 kWh/m², soit 2,5 fois inférieure à la moyenne du parc tertiaire français.

S'engager pour la cohésion sociale

Le groupe est convaincu que l'entraide et le bien vivre ensemble sont essentiels pour la cohésion sociale et que l'accès au logement social à chaque étape de la vie est essentiel. C'est pourquoi, il a fait l'acquisition en 2020 de 60 % du capital de Marianne Développement qui, depuis 10 ans, conçoit et anime des Maisons

de Marianne, logements sociaux intergénérationnels, en travaillant auprès des bailleurs sociaux.

Chaque résidence porte un projet social et solidaire adapté aux besoins de ses habitants, et notamment des personnes les plus fragiles (cf. encart). Ces lieux de vie, axés sur l'humain, permettent le développement du lien entre les habitants, le renforcement du bien vivre ensemble, l'accompagnement au bien vieillir chez soi, la lutte contre l'isolement... et apportent une réponse aux problématiques du vieillissement, de la perte d'autonomie et de l'inclusion des personnes en situation de handicap.

Au cœur de chaque maison, dans l'espace commun convivial ou dans le jardin, un coordinateur salarié aide les résidents à entretenir la convivialité, à se sentir utiles aux autres et à s'entraider. Pour créer du lien sont proposés des cafés « papote », un journal des résidents, des ateliers ou des animations hebdomadaires : activités artistiques, de bien-être, physiques, ainsi que des sorties culturelles, cinéma, des repas ou du jardinage partagé. Toutes ces actions sont proposées aux locataires, en synergie avec les services de la commune, les associations locales et le bailleur social, propriétaire des murs.

En 2021, Marianne Développement a livré quatre nouvelles résidences, portant à 35 le nombre de résidences intergénérationnelles qu'il exploite dans toute la France, soit 3 400 logements.

Les Maisons de Marianne et EDF : un partenariat pour lutter contre la précarité énergétique

En octobre 2021, Marianne Développement a signé une convention avec EDF, marquant une nouvelle avancée dans les engagements de groupe en faveur de l'environnement et de l'usage durable des lieux de vie. L'objectif de ce partenariat est en effet de réaliser des campagnes de prévention en sensibilisant les résidents aux gestes verts, aux économies d'énergie et de lutter contre la précarité énergétique. Proches des résidents, les équipes des Maisons de Marianne les aideront à mieux maîtriser leurs factures, à connaître les dispositifs d'aides et serviront d'intermédiaires afin que les personnes en situation de fragilité financière puissent bénéficier du chèque énergie et ainsi préserver leur reste à vivre.

Le groupe est également engagé sur le volet social (cf. encart), notamment au travers de Fundimmo et Atland Résidentiel. En 2021, Atland Résidentiel a notamment réalisé plus d'un tiers de ses ventes en bloc auprès de bailleurs sociaux. Sept résidences de logement social représentant 352 logements. Ces projets ont été revendus auprès d'organismes sociaux de différents départements français.

Un mécénat culturel avec le Musée du Louvre

Le groupe s'engage pour la sauvegarde et la valorisation d'un patrimoine culturel et architectural au rayonnement international. En 2021, par l'intermédiaire de son fonds de dotation, l'entreprise a reconduit pour cinq ans son partenariat avec le Musée du Louvre, arrivé à échéance.

Ce mécénat culturel est l'opportunité d'éveiller différemment un public diversifié aux enjeux de la valorisation du patrimoine architectural et paysager. Le groupe participe en effet activement au développement d'un musée en mouvement en soutenant la valorisation du patrimoine paysager du Musée, via la rénovation du jardin des Tuileries. Ce lieu public, accessible à tous, est parcouru par 14 millions de visiteurs chaque année. Le programme de rénovation prévoit la restauration des sculptures du jardin et la création de nouveaux espaces verts. Le groupe encourage ainsi l'accessibilité à des lieux de culture en plein air et réaffirme son engagement en tant qu'acteur de la ville durable.

4.3.2 Accompagner les occupants vers un usage durable

Contexte et enjeux

L'analyse du cycle de vie complet des bâtiments montre que leur impact majeur est lié à leur exploitation et donc conditionné par les comportements de leurs occupants, particuliers comme entreprises. Nombre d'entre eux sont désireux d'adopter un mode de vie plus responsable. Atland les accompagne, lors de la conception et en phase de gestion des bâtiments, en mettant en œuvre des solutions durables et innovantes dans le but de garantir leur performance.

Les engagements du groupe Atland

Le groupe s'est engagé à :

- Intégrer l'avis et les besoins des usagers dans la conception et la rénovation de ses bâtiments ;
- Informer les occupants sur la performance du bâtiment et les sensibiliser à l'importance de leurs usages à échéance 2022. Cela se traduira par l'intégration d'informations extra-financières dans les documents commerciaux, la distribution de guides pratiques pour les acheteurs ou encore par un accompagnement des locataires désireux de s'investir (en cours) ;
- Constituer un catalogue de solutions facilitant des pratiques et usages responsables et déployer systématiquement deux de ces solutions dans au moins 80 % de ses opérations ;
- Faire de son siège une vitrine de l'usage et la gestion durable des bâtiments.

Réalisations

Pour accompagner les occupants vers un usage durable, le groupe active plusieurs leviers d'actions.

Promouvoir des comportements exemplaires en interne

Le groupe incite ses collaborateurs aux gestes responsables. Enquêtes, communications, événements et guides de bonnes pratiques sensibilisent et proposent des solutions simples et pratiques pour trier les déchets, économiser ressources et énergie ou encore limiter la pollution numérique. S'y ajoutent des investissements dans des équipements économes en énergie.

Les équipes sont également invitées à intégrer la réflexion d'un usage durable dès la conception ou la rénovation des bâtiments. Par exemple, en mettant en œuvre des solutions « habiter durable » qui encouragent les occupants à adopter des comportements de gestion durable. Ainsi, la Foncière Atland REIM a ainsi choisi d'équiper l'immeuble AIR d'un système de gestion centralisé évitant les surconsommations de chauffage ou de climatisation.

Piloter la performance à l'usage et sensibiliser les occupants

Le suivi des consommations est essentiel pour progresser. Pour mobiliser les usagers vers la sobriété énergétique, Atland Voisin et la Foncière Atland REIM utilisent deux leviers : la mise en place systématique de bail « vert », la distribution d'un guide utilisateur. Tout l'enjeu actuel est de convaincre ces locataires de partager leurs données de consommation, faute de quoi Atland Voisin ne

peut ni établir un bilan global de la performance énergétique et environnementale, ni recommander des actions pour l'améliorer. Il s'agit d'ailleurs d'un enjeu et objectif fort identifié dans le cadre de la labellisation ISR de la SCPI Épargne Pierre (cf. encart).

Objectifs ISR de la SCPI Épargne Pierre – Atland Voisin

Afin de prendre en compte les impacts extra-financiers de ses actifs, la SCPI Épargne Pierre gérée par Atland Voisin s'est engagée dans une démarche active de réduction de l'impact environnemental et d'amélioration de l'impact sociétal de tout son patrimoine, tout en s'efforçant d'entraîner dans cette initiative les autres parties prenantes au sein du bâtiment (locataires, Property Manager et prestataires de maintenance). Cette démarche lui a permis d'obtenir le label ISR au bénéfice de la SCPI Épargne Pierre (EP). Conformément aux dispositions du Référentiel Immobilier du label ISR, la politique ISR d'Épargne Pierre repose sur les trois piliers E, S et G (environnement, social et de gouvernance). La pondération des domaines choisie pour cette SCPI, traite à égalité les enjeux environnementaux et sociaux et l'enjeu de gouvernance à hauteur de 20 % du total.

Pour chacun des trois piliers, un objectif principal a été déterminé auquel se rattachent des familles de critères (32 critères au total déterminés pour la SCPI) :

- Sur le pilier environnemental, l'objectif principal est de réduire l'empreinte environnementale du bâtiment par : la mesure et la réduction de la consommation d'énergie et des émissions de GES (décarbonation de l'énergie et suivi des fluides frigorigènes), le renforcement du tri des déchets et la promotion de la biodiversité locale.
- Sur le volet social, l'objectif est de promouvoir la qualité de vie des locataires sur leur lieu de travail, en favorisant l'accessibilité des immeubles par les transports en commun et le développement de la mobilité douce, ainsi qu'en améliorant la qualité de l'air intérieur, la qualité de l'eau et l'accès aux services.
- Concernant la partie gouvernance, l'enjeu est d'influencer les parties prenantes pour que ces dernières adoptent des pratiques environnementales et sociétales vertueuses. Cela passe par la sensibilisation des locataires, gestionnaires d'immeubles et fournisseurs ainsi que celle des occupants/utilisateurs des locaux d'Épargne Pierre vers des démarches vertueuses, notamment par la mise en place de livrets d'accueil et de guides de gestes écoresponsables.
- Pour conduire cette démarche, une note ESG est affectée à chacun des actifs de la SCPI.

Les actifs situés sous la note seuil définie par la SCPI devront faire l'objet d'un plan d'actions d'amélioration, pour leur permettre d'augmenter leur notation ESG initiale dans le délai des trois ans prévu par le Référentiel Immobilier.

Parallèlement, Atland Voisin intègre des annexes environnementales (cf. encart) dans les baux de ses locataires. De même, des guides sont réalisés et distribués par Les Maisons de Marianne : ils intègrent la sensibilisation aux écogestes et font la promotion des services de proximité et des jardins partagés là où c'est possible.

L'ensemble de ces actions traduit la volonté du groupe de mobiliser ses parties prenantes pour agir collectivement en faveur d'une meilleure prise en compte des impacts environnementaux.

L'Industreet : engager les occupants dans la performance environnementale – Foncière Atland

Foncière Atland REIM a livré en 2020 le bâtiment Campus Industreet, programme de 25 000 m² au sein du campus Urban Valley. Ce campus, construit à Pierrefitte-Stains (93) et porté par Total est un projet de campus novateur d'apprentissage aux nouveaux métiers de l'industrie. Il accueillera gratuitement à terme 400 femmes et hommes de 18 à 25 ans avec ou sans qualification, issus de toute la France pour les former aux métiers d'aujourd'hui et de demain et les aider dans leur parcours professionnel.

Le bail de ce bâtiment situé à Stains intègre une annexe environnementale qui définit le partage et la collecte des données (caractéristiques environnementales des locaux et équipements, consommations d'énergies et d'eau, collecte et traitement des déchets, gaz à effet de serre et qualité de l'air), la réalisation d'un bilan de performance énergétique et environnementale, la mise en œuvre d'un programme d'actions d'amélioration de cette performance. Le bail est également accompagné d'un guide utilisateur qui communique les bonnes pratiques environnementales et énergétiques pour l'exploitation et l'utilisation des locaux.

Urban Valley a également construit et loué un bâtiment au LABCRIGEN de Engie afin de développer des travaux de recherche sur les énergies renouvelables, notamment l'utilisation de l'hydrogène en tant que source d'énergie principale.

Perspectives

L'enjeu pour le groupe est de capitaliser et généraliser les initiatives menées ponctuellement pour les étendre progressivement à l'ensemble de son patrimoine et de ses projets. Les actions et initiatives prévues dans sa feuille de route pour 2022 portent notamment sur la mesure de la satisfaction des clients, l'innovation en faveur des usages durables, le développement des relations avec les locataires et d'outils pour faciliter la remontée des données, ainsi que sur la sensibilisation et la mobilisation des occupants comme des collaborateurs aux écogestes.

4.4 CRÉER UN COLLECTIF MOBILISÉ SUR LE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Compte-tenu des enjeux du secteur et de leur constante évolution, le groupe Atland est convaincu qu'il n'est de développement durable que co-construit et qu'il est indispensable d'intégrer ses partenaires afin de créer une dynamique collective et transversale pour définir des approches et des solutions communes, expérimenter et progresser. Sa stratégie RSE a donc fait de la mobilisation de tous les collaborateurs du groupe et de ses partenaires l'une de ses priorités.

La mise en œuvre de ce collectif nécessite une sensibilisation et une communication régulière et transparente sur les pratiques et les performances de Foncière Atland. Ainsi, ce troisième axe stratégique se décline sur trois piliers :

- Construire une culture commune autour du développement durable ;
- Développer des solutions de manières collectives ;
- Mobiliser les partenaires et les clients du groupe.

4.4.1 Construire une culture commune autour du développement durable

Contexte et enjeux

L'adhésion de l'ensemble des parties prenantes aux objectifs RSE visés conditionne le déploiement concret d'une stratégie de développement durable et implique d'activer les leviers de réussite de l'engagement RSE. Diffuser une culture commune autour du développement durable est reconnu comme efficace pour sensibiliser et fédérer les parties prenantes autour des enjeux. De même, partager les valeurs associées à cette culture du développement durable permet d'inciter au changement l'ensemble de l'écosystème de l'entreprise, tout en créant une identité collective, source de singularité et de force motrice pour relever les défis.

Les engagements du groupe Atland

Afin de construire cette culture commune et de pérenniser l'engagement de chacun dans le développement durable, Foncière Atland/ le groupe s'est engagé à :

- Former 70 % de ses collaborateurs aux enjeux de l'immobilier durable en 2021 et a réussi à atteindre 63 % malgré la pandémie ;
- Mettre en place un cycle d'interventions sur ces thématiques ;
- Mener une veille, communiquée en interne, dans le but d'approfondir les connaissances sur le sujet développement durable et les solutions qui s'y rapportent ;
- Concevoir et déployer un outil de pilotage des indicateurs RSE à communiquer largement pour rendre compte de la performance et la progression globale de l'entreprise.

Réalisations 2021Professionnalisation de la RSE et mobilisation de toutes les équipes

Le recrutement d'une responsable RSE, chargée à 100 % du déploiement de la stratégie, ainsi que la constitution d'un réseau de correspondants RSE dans tous les métiers marquent la volonté du groupe de professionnaliser sa démarche sur le long terme, de donner à tous des outils pour suivre et mesurer son efficacité.

En 2020, le groupe avait défini sa stratégie RSE. En 2021, il a professionnalisé, rationalisé sa démarche et a particulièrement investi dans l'humain et la conduite du changement en interne pour la déployer concrètement et durablement. Tous les collaborateurs ont été sensibilisés et/ou formés pour s'approprier les enjeux liés à leurs métiers. La RSE infuse toute la culture d'entreprise. Chacun repense aujourd'hui sa mission en tenant compte des engagements du groupe.

De nombreuses actions de sensibilisation à destination des collaborateurs.

Première action, fin décembre 2020, un quiz RSE a été diffusé à tous les collaborateurs sur le réseau de communication interne pour connaître leur perception de la stratégie RSE du groupe.

Début janvier 2021, une vidéo de sensibilisation a marqué le coup d'envoi de la communication dédiée à la RSE. Au programme : C'est quoi la RSE ? Partant de réponses données par des collaborateurs, cette vidéo a précisé sa définition, la stratégie du groupe et lancé un appel à rejoindre tous ceux qui œuvrent déjà à sa mise en œuvre.

Dans la continuité, toute l'année a été rythmée par des événements RSE.

En juillet, un questionnaire sur la perception de la politique RSE a été adressé à tous les collaborateurs. Les résultats leur ont été présentés en septembre lors d'un « petit déjeuner de la RSE » ainsi qu'au Comex lors d'un Directoire. 80 % se sont déclarés « intéressés » ou « très intéressés » par les sujets RSE, 50 % ont jugé manquer de connaissances et les collaborateurs ont fait part de nombreuses suggestions, illustrations de leur intérêt et de leur volonté d'en savoir et faire plus. Ce petit-déjeuner a été l'occasion de rappeler les actions déjà engagées avec les étapes à venir et a permis de proposer aux collaborateurs un second questionnaire afin de déterminer les actions à mener en priorité. Ses résultats sont actuellement analysés pour mettre en place un suivi.

Six « Vendredis de la RSE » ont également eu lieu pendant l'année. Leurs formats : une heure pour sensibiliser les collaborateurs, plusieurs intervenants internes et externes, des thèmes généralistes tels que : la place du bâtiment dans le dérèglement climatique, les fausses bonnes idées sur les gestes écocitoyens, l'investissement socialement responsable (ISR), la biodiversité, les travaux du GIEC... Une trentaine de collaborateurs ont participé à chacune de ces sessions de sensibilisation.

Formation des différents métiers à la RSE

63 % des collaborateurs ont été formés aux enjeux de la RSE en 2021, l'objectif de 70 % prévu sera atteint dès février 2022.

En fonction de leur métier, 166 collaborateurs ont suivi des modules tels que : la réglementation RE 2020, le bas carbone et la labélisation ISR. Une formation RSE généraliste destinée à tous les collaborateurs du groupe et Fundimmo est également en cours de finalisation pour déploiement en 2022.

Enfin, des MOOC ont été identifiés et les collaborateurs incités à les consulter via le réseau de communication interne.

Chiffres clés :

- Heures de formation RSE : 1 026 (soit près d'un tiers du total d'heures de formation) ;
- 63 % des collaborateurs formés à la RSE.

4.4.2 Développer des solutions de manière collective

Contexte et enjeux

Le secteur de l'immobilier se situe à la croisée de problématiques complexes, de la transition environnementale à l'évolution des attentes pour travailler et se loger, en passant par les enjeux liés à l'inclusion et à la solidarité. Pour s'y adapter en acteur responsable, l'écoute et le dialogue avec des experts des différentes parties prenantes facilitent et accélèrent la co-construction de solutions pertinentes. En veille sur les initiatives du secteur, le groupe s'est focalisé cette année sur l'écoute de ses parties prenantes et sur la mobilisation d'experts internes et externes sur des problématiques transversales.

Les engagements du groupe Atland

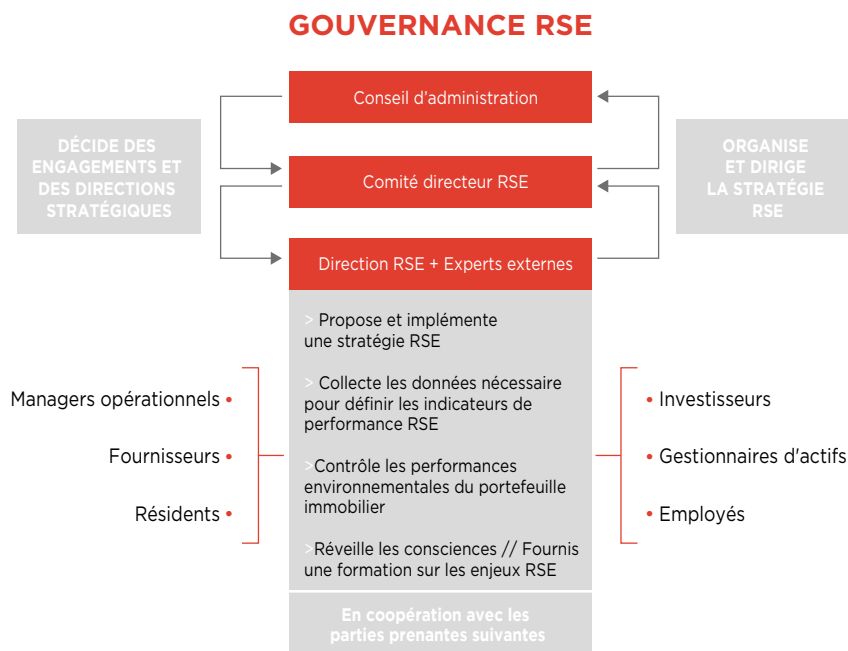
Afin de valoriser le travail de co-création, source de stratégies et de solutions collectives, le groupe s'est engagé à :

- Pérenniser le Comité de pilotage de la stratégie et définir un calendrier de réunions pour assurer le suivi et la continuité de sa stratégie environnementale ;
- Mettre en place des groupes de travail thématiques avec des partenaires ;
- Participer à des travaux collectifs développement durable de la profession sur les sujets les plus stratégiques pour lui.

Réalisations

En 2021, le pilotage interne de la stratégie RSE a été mis en œuvre avec une organisation cadrée et multimétiers, des outils et un suivi mensuel. Des groupes de travail transversaux thématiques ont également été lancés. Ces différentes instances s'appuient sur des experts externes pour éclairer leurs décisions.

UNE GOUVERNANCE RSE OPÉRATIONNELLE



La gouvernance RSE de l'entreprise, formalisée en 2020 est désormais opérationnelle. Le Comité de pilotage dédié s'est réuni chaque mois pour piloter de manière transversale la mise en œuvre de la stratégie. Autour de la table, les Directeurs et référents RSE de chacun des métiers du groupe (foncière, développement résidentiel, gestion réglementée, financement participatif, habitat intergénérationnel, ressources humaines, finance, juridique) assurent le suivi des actions prévues par la feuille de route d'ici à 2022, analysent et cherchent des solutions pour lever des freins, hiérarchisent les priorités, enregistrent les avancées et interagissent sur différents sujets liés à la RSE en interne. Outre ce suivi opérationnel des actions, un sujet spécifique peut être à l'ordre du jour. Des experts externes sont ainsi intervenus sur le bilan carbone, la taxonomie ou encore les panneaux solaires.

Chiffre clé :

➤ 17 collaborateurs membres du Comité RSE.

Groupes de travail transverses

Afin de travailler en synergie sur des problématiques clés, deux groupes de travail transverses ont été constitués et se sont réunis : l'un « Bas carbone », l'autre « Biodiversité ». Multimétiers, ces groupes dressent un état des lieux des pratiques au sein du groupe et mettent en commun leurs compétences pour identifier celles à déployer et/ou expérimenter des solutions nouvelles.

Travail avec des experts externes

En 2021 comme en 2020, le groupe et ses différents métiers ont échangé avec un réseau d'experts et de partenaires (cabinets Ethiket, Wild Trees et Utopies, société AEGILIM, Pouget Consultants... cf. encart) pour mettre en œuvre et communiquer sur la stratégie RSE, pour avancer sur un bilan carbone par activités, organiser le reporting des consommations du patrimoine, définir des indicateurs, obtenir des labels et augmenter les notations...

Travailler avec des experts pour s'inscrire dans les initiatives externes

En mai 2021, la SCPI Épargne Pierre a été labélisée ISR et a choisi Ethiket pour l'établissement de la grille ISR et de ses critères, mais aussi pour la sensibilisation, la formation et un accompagnement dans la durée.

Ce label ISR, sous la supervision de l'autorité des marchés financiers et du trésor, soumis à un certificateur indépendant qui vérifie la transparence des données, constitue un nouveau levier d'action. Sur le long terme, il oblige la SCPI Épargne Pierre à appréhender l'immobilier en intégrant les critères ISR, à analyser plus finement tous ses actifs, à accompagner les locataires et à agir avec eux pour accroître la durabilité et la résilience du patrimoine.

Ce label ISR impose aujourd'hui à Épargne Pierre une connaissance exhaustive de plus de 200 immeubles et de plus de 500 locataires. Pour chaque actif, près de 100 points de données sont recherchés, qui vont permettre de lutter contre l'obsolescence des immeubles et d'améliorer leur exploitation. Le cabinet Ethiket a participé activement à cette démarche et apporte son expertise aux équipes internes afin de mettre en œuvre des plans d'actions et d'améliorer ainsi la note ESG des actifs sur toutes leurs dimensions.

4.4.3 Mobiliser les partenaires et les clients

Contexte et enjeux

L'adhésion et la contribution des parties prenantes d'une entreprise à sa stratégie RSE dépendent de sa capacité à être exemplaire et à donner du sens à son projet de développement. Ses activités doivent contribuer à apporter la qualité de service attendue, à enrichir les relations avec ses clients et partenaires, à les accompagner vers des pratiques plus responsables. Sa communication doit expliciter la contribution positive de l'entreprise, en faisant preuve de transparence et de pédagogie. C'est ainsi que la notion de responsabilité partagée peut se forger et créer une dynamique mobilisatrice vers le développement durable.

Les engagements du groupe Atland

Conscient du rôle qu'il peut jouer pour entraîner son écosystème dans sa démarche de progrès, le groupe s'est engagé à :

- Structurer un reporting en matière de développement durable et publier annuellement un rapport de développement durable intégré dans le document d'enregistrement universel, permettant de rendre compte des performances et des progrès réalisés ;
- Dans une volonté de transparence auprès de ses clients et partenaires, avec l'ambition d'instaurer un climat de confiance et d'appropriation de ces enjeux, Foncière Atland s'engage à communiquer de manière proactive sur sa démarche ;
- Définir une charte d'achats responsables et la déployer sur 50 % des nouveaux contrats et prestations de service des holdings en 2022.

Réalisations

Rendre compte de la performance extra-financière

Le présent rapport s'inscrit dans la continuité de la publication des informations extra-financière réalisée par le groupe Atland depuis plusieurs années. Conformément à l'évolution de la réglementation, ce reporting constitue l'un des chapitres du document d'enregistrement universel, suite à l'entrée en vigueur du nouveau règlement prospectus le 21 juillet 2019. Comme en 2020, ce rapport est désormais structuré autour des axes et des piliers de sa stratégie RSE (avec les enjeux, les engagements, les indicateurs, les réalisations clés et les perspectives). Il illustre la transparence du groupe et sa volonté de communiquer sur sa stratégie financière et extra-financière de manière lisible et complémentaire.

Cette année, le groupe présente pour la première fois des données quantitatives consolidées sur ces activités et de premiers indicateurs définis pour suivre les engagements de sa stratégie RSE. Bien qu'encore en cours de construction et restant à compléter d'année en année, ces informations enrichissent les informations présentées et facilitent l'appréhension des avancées.

Informers ses clients

Le groupe transforme progressivement sa communication et développe l'information extra-financière pour sensibiliser et mobiliser ses parties prenantes. Outre les pages présentes sur son site, ses documents commerciaux sont en cours de révision afin d'y intégrer sa démarche de développement durable, notamment dans ses plaquettes commerciales et autres documents destinés aux clients ou aux usagers.

De même, les informations diffusées aux investisseurs valorisent tout particulièrement les produits d'investissement responsable afin qu'ils puissent choisir en connaissance de cause.

Fundimmo, par exemple, a développé une grille d'évaluation permettant d'analyser les opérations proposées sur des critères financiers et extra-financiers et de valoriser les opérations responsables. Sa grille d'évaluation ESG compte 13 critères (cf. encart) permettant d'attribuer une note sur les aspects environnementaux (E), sociaux (S) et en matière de gouvernance (G). Pour attirer les investisseurs vers des projets immobiliers plus durables et leur permettre d'intégrer ces dimensions dans leur choix d'investissement, Fundimmo présente l'évaluation ESG des projets ayant eu un bon résultat.

Analyse ESG des projets proposés par la plateforme Fundimmo : Les bois de l'Essonne

Pour cette opération, l'évaluation ESG réalisée grâce à la nouvelle grille de Fundimmo indique que le critère « environnemental » tient compte de la gestion des déchets, de la réduction des émissions de gaz à effet de serre et de la prévention des risques environnementaux. Le critère « social » évalue la prévention des accidents, la formation du personnel, le respect du droit des employés, la chaîne de sous-traitance et le dialogue social. Enfin, le critère de « gouvernance » vérifie l'indépendance du Conseil d'administration, la structure de gestion et la présence d'un Comité de vérification des comptes. L'évaluation présente ensuite de manière exhaustive, face aux engagements de l'opérateur, les performances du projet en fonction des labels ou normes associés. Globalement, l'opération les Bois de l'Essonne obtient la bonne note de 8,57, affichée sur la plateforme pour orienter les investisseurs vers un investissement responsable.

Définir une charte d'achats responsables

Cette charte est en cours de finalisation, avec la volonté d'intégrer des exigences RSE dans tous les nouveaux contrats. Sans attendre, certains achats sont déjà responsables tels que, par exemple, les masques achetés en priorité auprès de fabricants français.

Perspectives

En 2020, le groupe a formalisé son engagement pour la société en tant qu'acteur de la ville et des territoires durables. En 2021, le déploiement opérationnel de sa stratégie RSE s'est concrétisé en actions concrètes sur l'intégralité de ses engagements et par la définition d'indicateurs de suivi. Cette mise en œuvre a renforcé la conviction de toutes les équipes impliquées : c'est par la mobilisation de chaque collaborateur, par l'adhésion de l'ensemble de ses parties prenantes externes et par la concentration des efforts sur les enjeux clés que le groupe pourra atteindre ses objectifs.

Avec toutes ses parties prenantes, le groupe Atland est mobilisé pour réaliser au maximum sa feuille de route 2022 malgré une conjoncture rendue difficile par la pandémie. Elle prévoit notamment d'intégrer davantage d'indicateurs extra-financiers dans sa communication vers les clients et de lancer le déploiement de sa charte achat durable/responsable. Parallèlement, en s'appuyant sur ses indicateurs pour mesurer ses avancées, elle dressera le bilan des actions menées puis travaillera à la revue de sa stratégie et de ses priorités afin de préparer un nouveau plan d'action pour les années à venir.

4.5 AGIR POUR NOS COLLABORATEURS

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

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

4.5.1 Fédérer une équipe plurielle et engagée

Contexte et enjeux

Entreprise à taille humaine, le groupe Atland a maintenu une croissance stable depuis sa fondation. Cette croissance nécessite de penser l'intégration de tous ses nouveaux collaborateurs afin de favoriser leur adhésion à la culture de l'entreprise et leur engagement dans son projet commun. Cette croissance doit

également s'accompagner d'actions en faveur de la diversité et de l'inclusion afin de constituer un collectif mixte. C'est dans cette optique d'engagement, d'égalité et de lutte contre les discriminations, que le groupe Atland mène sa politique de recrutement, d'accueil de collaborateurs, d'intégration et d'évolution professionnelle.

Engagements et réalisations

Accompagner la croissance des effectifs

L'évolution des effectifs et de leur répartition entre le 31 décembre 2019 et le 31 décembre 2021 est la suivante :

	Effectifs 2021	Effectifs 2020	Effectifs 2019
EFFECTIF TOTAL	253	230	183
dont effectif CDI	226	206	151
Part des CDI	89 %	90 %	83 %
Part des cadres	72 %	69 %	69 %
Effectif siège à Paris	169	153	140
Effectif - siège Atland Voisin à Dijon	36	33	29
Effectif - autres	48	44	14
Nombre de femmes	129	120	89
en %	51 %	52 %	49 %
Nombre d'hommes	124	110	94
en %	49 %	48 %	51 %
Âge moyen des collaborateurs	37 ans	37 ans	37 ans

En développement, le groupe met en œuvre une politique de recrutement structurée et active. Au cours de l'année 2021, 68 nouvelles embauches ont été réalisées (contre 57 en 2020), dont 37 contrats à durée indéterminée. Désireuse d'impliquer les collaborateurs dans les processus de recrutement, la Direction des ressources humaines a mis en place depuis 2020 un programme de cooptation permettant aux collaborateurs de recommander des personnes de leur réseau. Marquant son action en faveur des

jeunes, le groupe Atland a accueilli 26 stagiaires et alternants en 2021, dont 15 % ont été recrutés.

Par ailleurs, l'attention est portée sur l'intégration des nouveaux arrivants avec un accompagnement individualisé le jour de l'arrivée, une session d'intégration, ainsi qu'une session dédiée pour les stagiaires et alternants.

Promouvoir la diversité dans les recrutements et via les prestataires

De manière générale et conformément à la législation, le groupe Atland proscrit tout type de discrimination, que ce soit dans ses processus d'embauche, de formation, de promotion, de rémunération.

Allant plus loin que les normes réglementaires, le groupe encourage par ailleurs la diversité et l'inclusion au travers du choix de ses prestataires. Atland Voisin a par exemple recours aux services de la société Handirect Services pour le routage de mailings auprès de ses associés. Par ailleurs, Atland Résidentiel sollicite régulièrement l'association GESPA, le groupement d'Entreprises du Secteur Protégé et Adapté en tant que sous-traitant dans ses opérations résidentielles.

Agir en faveur de l'égalité femmes-hommes

Dans le cadre de ses actions en faveur de la collaboration, le groupe Atland, a mis en place en 2021 avec son Comité Social et Économique un plan d'action relatif à l'égalité femmes-hommes, diffusé auprès de l'ensemble des collaborateurs du groupe. Ce plan vise à déployer des actions internes en faveur de l'égalité femmes-hommes autour de quatre axes : embauche, formation, rémunération et articulation entre l'activité professionnelle et l'exercice de la responsabilité familiale.

Encourager l'engagement de nos collaborateurs

Conscient que la mise en œuvre de sa stratégie repose sur la contribution de ses collaborateurs et le développement d'une culture commune, le groupe Atland a à cœur d'engager l'ensemble de ses équipes autour des sujets RSE. À ce titre, les objectifs individuels de l'ensemble des membres du Comité de Direction intègrent depuis 2021 des objectifs liés à la RSE. Par ailleurs pour les collaborateurs, l'année 2021 a été une année de sensibilisation et de formation sur les sujets de la RSE. En effet dans le cadre de sa stratégie RSE, le groupe Atland a organisé une série d'événements de sensibilisation, d'information et d'engagement autour de la RSE : intervention d'experts, collectes pour des associations, campagne d'écogestes, mécénat de compétence (cf. encart), ...

Focus mécénat de compétences avec l'association Culture Prioritaire

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

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

4.5.2 Assurer le bien-être de nos collaborateurs

Contexte et enjeux

Offrir à ses équipes le meilleur environnement pour qu'ils s'épanouissent dans leur travail est un enjeu prioritaire pour Atland. La loi N° 2021-1018 du 2 août 2021 pour renforcer la prévention en santé au travail a réaffirmé l'importance des conditions de travail des collaborateurs. En effet, la crise sanitaire a fortement affecté le bien-être des travailleurs ainsi que leurs conditions de travail. Ainsi, en 2021, 44 % des Français se disent en détresse psychologique. Dans ce contexte, la responsabilité des entreprises vis-à-vis de la santé et du bien-être de leurs collaborateurs est plus que jamais importante.

Engagements et réalisationsGarantir la sécurité et le bien-être de nos collaborateurs

La nature des activités du groupe n'expose pas ses collaborateurs à des risques élevés en matière de santé et de sécurité au travail. En effet, l'ensemble des salariés est réparti entre les bureaux du siège de la société au 40 avenue George V, 75008 Paris, les locaux de Fundimmo, situés 41 avenue George V, le siège d'Atland Voisin au 15, place Grangier à Dijon, et les locaux des Maisons de Marianne, actuellement 25 rue Pierre Curie à Nanterre.

Conformément à la réglementation en vigueur, chaque salarié est soumis à une visite médicale et bénéficie d'une couverture de frais de santé et prévoyance mise en place par le groupe.

La qualité de vie au travail, le bien-être et l'épanouissement de ses collaborateurs constituent une priorité de la politique RH du groupe Atland. Dès janvier 2020, et dans le but de faciliter l'équilibre entre vie professionnelle et vie personnelle, le groupe a souhaité généraliser la pratique du télétravail. La création d'une charte télétravail pour l'ensemble des entités a permis à tous ses collaborateurs de mieux articuler leurs vies professionnelles et personnelles. Le groupe a également mis en œuvre des formations adaptées. Dans la continuité, cette charte du télétravail a été mise à jour en 2021 afin de mieux prendre en compte les enseignements d'une période de télétravail intense. Le groupe Atland a également intégré un article dédié au droit à la déconnexion dans sa charte informatique.

Afin de maintenir un esprit de cohésion, le groupe a également poursuivi en 2021 sa politique sportive et son partenariat avec Gymlib, service d'abonnement à prix réduit pour pratiquer différents sports à domicile comme en extérieur. En effet, outre l'assurance des meilleures conditions de travail, l'entreprise souhaite favoriser le bien-être et les liens entre les équipes via des activités de partage et de détente. Dans cette même optique, l'abonnement à *Ciel mon radis*, service d'installation de potagers communs gérés par les collaborateurs dans les locaux de l'entreprise, a été reconduit cette année pour maintenir des échanges.

L'ensemble de ces actions participe à maintenir un taux de turn-over et d'absentéisme des collaborateurs très bas (respectivement 3,53 % et 1,84 %).

Agir pour la santé de nos collaborateurs en temps de Covid

Le groupe Atland a attaché beaucoup d'importance à respecter les protocoles gouvernementaux pour garantir la sécurité des collaborateurs face aux risques sanitaires. En 2021, les Documents uniques d'évaluation des risques des différentes sociétés du groupe ont ainsi été mis à jour après consultation et approbation du Comité Social et Économique (CSE). Les élus du CSE ont été régulièrement consultés à la santé et à la sécurité des collaborateurs, puisque la moitié des réunions a porté sur les sujets de santé (8/15). Cette attention renouvelée sur les questions de sécurité s'appuie sur un ensemble de mesures existantes par ailleurs, dont l'efficacité est démontrée par le faible nombre d'accidents de trajets ou d'accidents de travail.

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

Le groupe Atland mène une politique de rémunération équitable visant à valoriser l'engagement de chacun et à assurer l'attractivité de l'entreprise. Chaque collaborateur perçoit une rémunération fixe annuelle garantie qui tient compte des minima conventionnels. La rémunération variable repose sur des objectifs quantitatifs et qualitatifs fixés sur une base annuelle. Une fois par an, une évaluation individuelle des performances de chaque collaborateur est réalisée via une opération entièrement digitalisée au travers de l'application Gopass. Cette harmonisation permet un meilleur contrôle de l'équité au sein du groupe.

Le salaire brut moyen mensuel incluant primes et rémunérations variables s'élève à 6 062,53 € pour l'ensemble des collaborateurs (5 763,29 € en 2021), et à 7 020,30 € pour les cadres (6 241,32 € en 2021). L'ensemble du personnel du groupe bénéficie d'une garantie de frais de santé collective et obligatoire. Les salariés peuvent également se voir attribuer des actions gratuites dans les conditions de droit commun qui constituent une rémunération différée. L'attribution de ces dernières est proposée au Conseil d'administration par le Comité des rémunérations du groupe.

Au-delà, l'articulation entre les intérêts du groupe et ceux de nos collaborateurs est une priorité capitale dans le fonctionnement de nos activités. C'est pourquoi en 2020, Atland a mis en place un accord d'intéressement permettant d'associer davantage les collaborateurs aux résultats de l'entreprise. Cette nouvelle politique interne participe à la redistribution des richesses aux employés du groupe et met en cohérence le travail effectué et les résultats obtenus. Ainsi en 2021, 212 740 euros bruts ont été versés au titre de l'intéressement au sein du groupe Atland.

Par ailleurs, les collaborateurs disposent d'un certain nombre d'autres avantages. Le groupe a mis en place notamment en 2020 des tickets restaurants, d'une valeur entre 9,60 € et 10,5 € selon les activités et localisation.

Renforcer le dialogue social

Le groupe Atland a choisi de constituer fin 2019 une Unité Économique et Sociale (UES) pour l'ensemble des structures du groupe afin qu'elles puissent bénéficier d'un Conseil Social et Économique (CSE) unique et que les avantages apportés par cette mise en place soient les mêmes pour tous les collaborateurs, quelle que soit la taille de leur structure d'appartenance. Le CSE est une instance importante de dialogue, avec laquelle sont négociés des accords structurants comme la charte informatique, la charte de télétravail ou encore l'accord BDESE (base de données économiques, sociales et environnementales) signé en 2021 et qui intègre les informations sur les conséquences environnementales de l'activité de l'entreprise ainsi que ses grandes orientations économiques et sociales.

4.5.3 Accompagner le développement des compétences

Contexte et enjeux

Dans un contexte de transformation intenses du secteur de l'immobilier et de ses métiers, permettre, faciliter et encourager l'acquisition de compétences chez nos collaborateurs est un enjeu dont le groupe a pris toute l'ampleur. En effet, face aux mutations sociétales profondes (dérèglement climatique, érosion de la biodiversité, changement des usages et des modes de vie, ...) l'acquisition de compétences devient indispensable pour s'adapter aux besoins des clients ainsi qu'aux nouvelles réglementations en vigueur et à venir. Il s'agit également d'un enjeu fort pour accompagner les évolutions et les parcours professionnels de nos collaborateurs.

Engagements et réalisationsFormer, une priorité

Les besoins en formation sont identifiés lors des entretiens professionnels et des entretiens annuels d'évaluation et d'autoévaluation. Chaque collaborateur est par ailleurs invité tout au long de l'année à participer à des formations, séminaires ou conférences dans son domaine de compétences. En 2021, un accent particulier a été mis sur la formation puisque les collaborateurs ont bénéficié de plus de 13 heures dédiées à la formation professionnelle (contre une moyenne de 7 heures en 2020). Ainsi, plus de 90 % des effectifs du groupe Atland a été formé. En 2021, dans la continuité de cette montée en compétence, 8 % des effectifs du groupe ont bénéficié d'une promotion.

Chiffres clés :

- Budget de formation global du groupe : 206 000 € ;
- Total d'heures de formation pour le groupe : 3 374 heures.

Promouvoir un management positif

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

Dans cet objectif et convaincu du rôle essentiel des managers dans le développement et le bien-être des collaborateurs, le groupe a par ailleurs mis en place en 2020 une formation pour tous les nouveaux managers, comprenant une première session de base et un approfondissement l'année suivante. En 2021, ce parcours de formation (modules 1 et 2) a concerné 19 personnes, dont 9 nouveaux arrivants et intégré trois sessions de formation aux entretiens de recrutement.

Perspectives

Le groupe Atland va poursuivre son travail de fond sur les sujets de ressources humaines. Renforcer l'égalité femmes-hommes et agir pour la diversité et l'inclusion constituent ses priorités. Par ailleurs, le contexte de crise sanitaire a ravivé l'attention portée à la formation et à l'épanouissement des collaborateurs. Le maintien de la qualité des conditions de travail ainsi que le bien-être des membres du groupe seront donc au cœur de ses actions futures.

4.6 MÉTHODOLOGIE DU REPORTING

Vers plus de transparence dans le reporting extra-financier

Pour une meilleure transparence de sa performance extra-financière et des progrès réalisés en matière de développement durable, Le groupe Atland :

- Aligne son reporting sur les axes et piliers de sa stratégie RSE ;
- Contextualise sa performance en rappelant les enjeux pour l'entreprise ;
- Communique ses engagements à horizon 2022 ;
- Partage des perspectives sur sa performance future pour chacun de ses trois axes stratégiques.

Vers des données quantitatives consolidées

En 2020, les informations sur la performance extra-financières communiquées étaient principalement qualitatives. En 2021, le groupe a franchi une étape décisive avec la définition d'indicateurs de performance afin de communiquer, dès cette année et dans ses prochains exercices de reporting, les progrès réalisés par rapport aux engagements pris sur la base de données quantitatives.

Pour y parvenir, le groupe a mis en œuvre les moyens de reporting nécessaires pour disposer de données par métiers et pour les consolider à l'échelle du groupe. Le résidentiel renseigne déjà ce dispositif qui intégrera progressivement les bilans chiffrés fournis par chaque activité.

Les progrès réalisés par les métiers sont également communiqués au moyen d'encadrés « Focus ».



COMMENTAIRES SUR L'EXERCICE

5

5.1	INDICATEURS CLÉS DE PERFORMANCE ET ACTIF NET RÉÉVALUÉ	98	5.2	COMPTES CONSOLIDÉS	101
5.1.1	Indicateurs clés de performance	98	5.4	COMPTES ANNUELS	107
5.1.2	Actif Net Réévalué	99			

5.1 INDICATEURS CLÉS DE PERFORMANCE ET ACTIF NET RÉÉVALUÉ

5.1.1 Indicateurs clés de performance

À la fin de l'exercice, Foncière Atland gère près de 2,9 milliards d'euros d'actifs immobiliers divisés selon trois catégories : le patrimoine propre, les club-deals et la gestion réglementée.

Patrimoine locatif propre – Foncière Atland (31 décembre 2021)

Surface bâtie	63 517 m ²
Loyer annualisé (hors taxes et hors charges)	7 438 K€
Valeur de marché des immeubles (hors droits)	136 824 K€
Rendement net *	7,4 %
Durée résiduelle ferme des baux	5,9 années

* Loyer annuel en place rapporté au coût d'acquisition droits inclus.

Surfaces Vacantes : 2 681 m², soit un taux d'occupation physique de 91 %.

Le patrimoine représente 47 bâtiments et 58 baux.

À périmètre constant, la valeur du patrimoine des actifs en propre a progressé de 9,6 %.

Partenariats d'investissement – club deals (31 décembre 2021)

Surface bâtie	10 653 m ²
Loyer annualisé (hors taxes et hors charges)	770 K€
Valeur de marché des immeubles (hors droits)	11 400 K€
Rendement net *	9,1 %
Durée résiduelle ferme des baux	1,4 années

* Loyer annuel en place rapporté au coût d'acquisition droits inclus.

Surfaces Vacantes : aucune, soit un taux d'occupation physique de 100 %.

Ce portefeuille représente un bâtiment et un bail.

Foncière Atland a cédé au cours de l'année 2020 sa participation dans un portefeuille de dépôts de bus de 19 752 m² situé en Belgique.

Gestion réglementée (31 décembre 2021)

1. SCPI

Surface bâtie	1 053 130 m ²
Loyer Annualisé (hors taxes et hors charges)	137 205 K€
Valeur de marché des immeubles (hors droits)	2 288 342 K€
Rendement net *	6,0 %

* Loyer annuel en place rapporté au coût d'acquisition droits inclus.

Le patrimoine représente 602 bâtiments pour un taux d'occupation financier de 94,8 %.

2. Véhicules institutionnels

Surface bâtie	122 231 m ²
Loyer Annualisé (hors taxes et hors charges) **	17 762 K€
Valeur de marché des immeubles (hors droits)	506 022 K€
Rendement net *	4,1 %

* Loyer annuel en place rapporté au coût d'acquisition droits inclus.

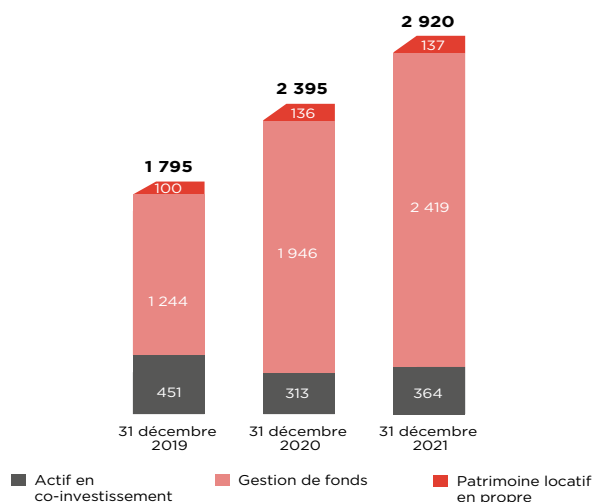
** Pour l'OPPCI Dumoulin, étant donné la restructuration complète en cours des bâtiments, les immeubles sont pour partie vides.

Le patrimoine représente 56 bâtiments pour un taux d'occupation physique de 98,4 % pour l'OPPCI Transimmo. Compte tenu de la stratégie *value added* retenue pour l'OPPCI Dumoulin et la réfection complète en cours des immeubles, le calcul du taux d'occupation n'est pas représentatif.

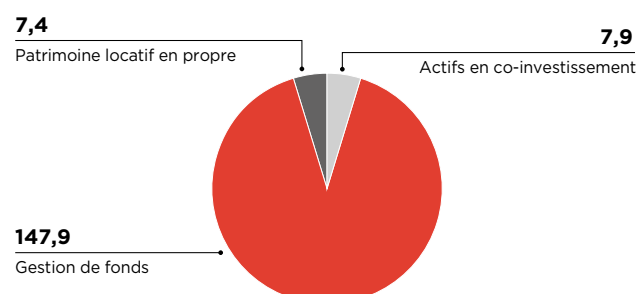
ACTIFS GÉRÉS AU 31 DÉCEMBRE 2021 (VALEUR D'EXPERTISE HD)

ÉPARGNE PIERRE	1 742,7 M€
IMMO PLACEMENT	248,8 M€
FONCIÈRE REMUSAT	55,5 M€
MY SHARE SCPI	218,7 M€
TRANSBUS	153,3 M€
DUMOULIN	352,7 M€

ÉVOLUTION DU PORTEFEUILLE SOUS GESTION EN VALEUR D'EXPERTISE HD (HORS DROITS, EN M. EUROS)



RÉPARTITION DES LOYERS 2021 (EN M. EUROS)



5.1.2 Actif Net Réévalué

Expertise du patrimoine

Les expertises immobilières ont été réalisées au cours du mois de décembre 2021 par la société Cushman & Wakefield. La juste valeur des immeubles de placement du groupe ressort à **136,80 M€** hors droits pour le patrimoine locatif des sociétés intégrées globalement.

Enfin, la valeur de marché hors droits des actifs immobiliers des sociétés non intégrées dans les comptes de Foncière Atland (sociétés mises en équivalence ou titres non consolidés en raison de leur taux de détention minoritaire) dans le cadre des co-investissements et de la gestion pour compte de tiers (réglementée ou non) s'élève à **2,8 Mds€**.

Les plus ou moins-values latentes sont retenues dans l'ANR pour la quote-part effectivement détenue par Foncière Atland le cas échéant.

Actif Net Réévalué : définition

Les Foncières communiquent sur la base de leur ANR EPRA et ANR EPRA Triple net par action en quote-part groupe (hors intérêts minoritaires) qui permettent une comparaison avec leur capitalisation boursière. Ces ANR sont calculés à partir des comptes consolidés présentés en normes IFRS tels qu'adoptées par l'Union européenne.

- l'ANR EPRA correspond à la valeur des capitaux propres consolidés (réévaluation des immeubles de placements à la juste valeur et des titres de participation non consolidés) après retraitement de la juste valeur des instruments de couverture de la dette bancaire, augmentée du montant des obligations remboursables en actions (ORA) et de la valeur qui résulterait de l'exercice des bons de souscriptions (BSA) le cas échéant ;
- l'ANR EPRA Triple net correspond à l'ANR EPRA après prise en compte de la juste valeur des instruments de couverture et de la fiscalité latente sur le secteur taxable.

L'objectif de l'ANR EPRA est de mesurer la valeur de la société sur le long terme alors que l'ANR Triple net permet d'appréhender

une valeur spot, à un instant T, après avoir mis à la juste valeur l'ensemble des postes d'actifs et de passifs du bilan de la société.

Foncière Atland présente un ANR de liquidation et un ANR de reconstitution :

- **ANR de liquidation** : il s'agit de la valeur du patrimoine hors droits de mutation sur les titres et les immeubles de placement ;
- **ANR de reconstitution** : il permet de mesurer la valeur du patrimoine en incluant les droits et frais d'acquisition des actifs pour un acquéreur potentiel.

ANR de Foncière Atland au 31 décembre 2021

L'activité de gestion pour compte de tiers et d'*asset management*, fait l'objet annuellement d'une évaluation par un expert indépendant, sur la base d'une actualisation des flux de trésorerie prévisionnelle assortie d'une valeur terminale basée sur un cash-flow normatif. Accuracy détermine une fourchette d'évaluation afin de prendre en compte différents scénarios de développement.

Par ailleurs, compte tenu du caractère récent des acquisitions des sociétés Fundimmo, Atland Résidentiel et Marianne Développement (ex. Les Maisons de Marianne), leur valorisation a été prise pour leur prix d'acquisition historique (absence de réévaluation à la clôture).

Pour mémoire, le 28 octobre 2020, la valeur nominale de l'action Foncière Atland a été divisée par cinq.

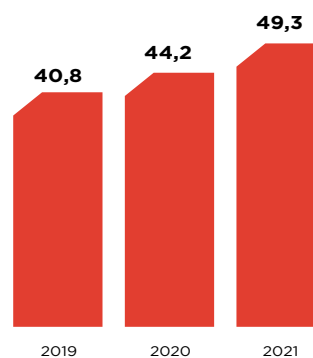
Au 31 décembre 2021, sur cette base de calcul, l'ANR se présente comme suit :

(en K euros)	Montants totaux (en K euros)			Montants par action (en euros)		
	31/12/2020	31/12/2021	Évolution (en %)	31/12/2020	31/12/2021	Évolution (en %)
Nombre d'actions en fin de période hors autocontrôle dilué ⁽¹⁾	4 425 524	4 445 587		4 425 524	4 445 587	
ANR comptable IFRS part du groupe	128 166	139 231	8,6 %	28,96 €	31,32 €	8,1 %
Réévaluation des immeubles de placement et des titres non consolidés	30 781	41 417		6,96 €	9,32 €	
Réévaluation des actifs en développement	0	0		0,00 €	0,00 €	
Réévaluation de l'activité de gestion	36 652	38 890		8,28 €	8,75 €	
Retraitement de la juste valeur des instruments de couverture	132	- 253		0,03 €	-0,06 €	
ANR EPRA	195 730	219 285	12,0 %	44,23 €	49,33 €	11,5 %
Retraitement de la juste valeur des instruments de couverture	- 132	253		- 0,03 €	0,06 €	
Impôts différés sur secteur non SIIC ⁽¹⁾	- 1 232	- 1 167		- 0,28 €	- 0,26 €	
ANR EPRA Triple Net	194 367	218 372	12,4 %	43,92 €	49,12 €	11,8 %
Droits de mutation	6 181	4 769		1,40 €	1,07 €	
ANR Triple Net EPRA de remplacement	200 548	223 140	11,3 %	45,32 €	50,19 €	10,8 %

(1) Concernant la fiscalité latente sur le pôle gestion locative pour compte de tiers, celle-ci est calculée au taux de 27,37 % pour les titres détenus depuis moins de deux ans et au taux de 3,28 % pour les titres détenus depuis plus de 2 ans.

Au 31 décembre 2021, l'ANR EPRA par action s'établit à 49,33 € et l'ANR Triple Net par action à 49,12 € en valeur de liquidation (respectivement + 11,5 % et + 11,8 % par rapport au 31 décembre 2020).

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 2021

Les états financiers consolidés présentés pour l'exercice clos au 31 décembre 2021 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

Compte de résultat (en K euros)	31/12/2021	31/12/2020*
Chiffre d'affaires	161 431	187 054
Charges externes et autres charges	- 111 835	- 137 883
Impôts et taxes	- 981	- 585
Charges de personnel	- 30 363	- 25 463
Dotations nettes aux amortissements et aux provisions	- 6 955	- 6 258
Autres produits d'exploitation	697	396
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT	11 994	17 262
Résultat net sur cession d'actifs	13 323	11 784
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL APRÈS CESSIION D'ACTIFS	25 317	29 046
Charges financières	- 6 891	- 5 984
Produits financiers	397	427
RÉSULTAT FINANCIER	- 6 494	- 5 557
Impôt sur les bénéfices	- 3 926	- 3 873
RÉSULTAT NET DES SOCIÉTÉS INTÉGRÉES	14 897	19 616
Quote-part dans les résultats des entreprises associées	2 005	1 067
RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ	16 902	20 683
dont part revenant aux actionnaires de la société mère	16 170	19 678
dont part revenant aux participations ne donnant pas le contrôle	732	1 005
Résultat par action	(€ par action)	(€ par action)
De base	3,70 €	4,52 €
Dilué	3,68 €	4,46 €

(*) Le compte de résultat 2020 a été retraité de la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE) qui a été reclassée en « impôt sur les bénéfices ».

Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires à fin 2021 s'élève à **161,40 M€** soit une baisse de 14 % par rapport à 2020. Ce retrait masque des disparités dans le groupe avec d'une part la l'activité investissement qui progresse de 29 % sur la période et les activités promotion logement et *asset management* d'autre part dont le chiffre d'affaires est en retrait respectivement de - 17 % et - 7 %. Le premier étant la conséquence directe des retards dans l'obtention des autorisations administratives, il s'agit donc d'un report de chiffre d'affaires sur 2022. Quant à l'*asset management*, il s'agit d'un effet de comparaison avec l'année 2020 qui avait enregistré une opération exceptionnelle (honoraires de cession et promote) contribuant à hauteur de 4 M€ de chiffres d'affaires.

Revenus par trimestre

Revenus (IFRS) (en K euros)	2021	2020	Variation (en K euros)	Variation %
1 ^{er} trimestre	37 099	32 837	+ 4 262	13 %
2 ^e trimestre	39 823	25 187	+ 14 636	58 %
3 ^e trimestre	27 685	55 944	- 28 259	- 51 %
4 ^e trimestre	56 823	73 086	- 16 263	- 22 %
TOTAL ANNUEL	161 431	187 054	- 25 623	- 14 %

Revenus par activité

Revenus (IFRS) (en K euros)	2021	2020	Variation (en K euros)	Variation %
Asset management et gestion d'actifs	32 228	34 601	- 2 374	- 7 %
Investissement (revenus locatifs)	7 662	5 935	1 727	29 %
Construction - promotion	121 541	146 518	- 24 977	- 17 %
TOTAL ANNUEL	161 431	187 054	- 25 624	- 14 %

L'évolution des revenus et du chiffre d'affaires par métier est la suivante :

Asset management : contribution croissante de la gestion réglementée

Le chiffre d'affaires au 31 décembre 2021 de l'activité *asset management* est en retrait de 7 % par rapport à l'exercice 2020. À noter que cet exercice était marqué par une opération ponctuelle (Cession des titres Transbus) en 2020 ayant généré des honoraires de cession et de surperformance pour 4 M€.

Sur 2021, le périmètre Atland Voisin confirme les bonnes performances de l'activité de gestion réglementée (gestion de SCPI et d'OPPCI) qui contribue à hauteur de 28,5 M€ au chiffre d'affaires contre 24,4 M€ au 31 décembre 2020, soit une hausse de 17 %.

Enfin, le groupe a racheté sur 2021 les parts minoritaires de la société Fundimmo, l'une des premières plateformes françaises de crowdfunding exclusivement dédiées au placement immobilier. Avec près de 10 % de parts de marché en 2021 et 190 M€ collectés pour 291 projets financés 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 en 2021 de 70 M€ contre 49 M€ en 2020, soit une progression de 47 %.

Investissement (revenus locatifs) : impact des variations de périmètre

Les revenus locatifs ont progressé de 1,7 M€ soit une hausse 29 % par rapport au 31 décembre 2020 pour s'établir à 7,7 M€.

Ceci s'explique par l'effet année pleine de la prise à bail des locataires Engie et Total à Pierrefitte-Stains (93) pour un chiffre d'affaires 2021 de 2,8 M€ (contre 0,6 M€ en 2020) compensé par une baisse de 0,5 M€ de loyers suite aux cessions d'actifs, à savoir des actifs situés à Cébazat, Toulouse et aux arbitrages, du portefeuille Speedland.

Hors variations de périmètre, les loyers restent stables.

Pour maintenir ses rendements élevés (7,4 % en 2021), Foncière Atland privilégie la construction d'actifs pour compte propre avec des signatures de qualité et des baux avec des durées fermes longues ce qui explique également l'absence de défaut de paiement.

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 ou en co-investissement 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 a renforcé sa gamme de produits d'investissement immobilier pour les clients particuliers et les investisseurs professionnels. Cette acquisition a permis un élargissement des sources de revenus du pôle coté avec l'apport d'un métier complémentaire (promotion immobilière logement dans le Grand Paris) ayant un cycle différent de ses autres activités et l'optimisation du pilotage du groupe en intégrant pleinement ses différentes activités au sein d'un même périmètre juridique.

Au cours de l'année 2021, le pôle construction a réalisé un chiffre d'affaires consolidé de 121,5 M€ à comparer à 146,5 M€ au 31 décembre 2020. Ce recul est principalement la conséquence directe des retards d'obtention des autorisations administratives et des décalages de signatures d'actes qui en découlent.

En octobre 2020, Foncière Atland a également fait l'acquisition de 60 % des titres de la société Marianne Développement (ex Les Maisons de Marianne), l'un des pionniers et leaders de l'habitat solidaire intergénérationnel en France au travers de son concept Les Maisons de Marianne. La société conçoit et réalise ses opérations en partenariat avec des promoteurs et des opérateurs sociaux.

Résultat opérationnel courant

Le résultat opérationnel courant 2021 (non retraité des éléments non récurrents) est en baisse de 30,5 % pour s'établir à 11 994 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

La charge financière qui se monte à 6 494 K€ se compose des frais financiers sur emprunts sur les dettes obligataire et corporate, des financements court terme mis en place dans le cadre des opérations de promotion ainsi que des variations de juste valeur des couvertures de taux passées en résultat pour leur part inefficace.

La variation du résultat financier constatée en 2021 (charge supplémentaire de 937 K€) est principalement liée à la charge de l'emprunt obligataire Euro PP (M€ 32,5) souscrit en avril 2021 en remplacement d'une obligation de 10 M€ remboursée concomitamment.

Amortissements et provisions

Cette charge nette augmente de 697 K€ sur la période pour s'établir à 6 955 K€. Elle est composée :

- des amortissements d'actifs de Foncière Atland et ses filiales pour 5 072 K€ en hausse de 1 708 K€ en lien avec la mise en service du site Rol Tanguy à Pierrefitte-Stains (93)
- de l'amortissement de la relation du clientèle résultant de l'acquisition d'Atland Résidentiel (en 2019) et vente Marianne Développement (en 2020) pour 2 349 K€ contre 1 800 K€ en 2020. La hausse est due à l'effet année pleine sur le périmètre "Les Maisons Marianne".
- de reprises de provisions (nettes des dotations) liées aux déblocages de litiges sur Atland Résidentiel, Foncière Atland, Atland Voisin et le groupe Marianne Développement pour un total de - K€466.

Pour mémoire, Foncière Atland a opté et conservé la méthode du coût amorti dans ses comptes consolidés IFRS alors que la plupart des autres sociétés comparables ont opté pour une comptabilisation à la juste valeur de leurs immeubles de placement. Néanmoins, la publication d'un ANR normé (de type EPRA et EPRA Triple Net) rend possible la comparaison avec les autres acteurs du marché.

Résultat net consolidé et fiscalité

Le résultat net consolidé 2021 (quote-part groupe) est bénéficiaire à hauteur de 16 902 K€ contre 19 677 K€ au 31 décembre 2020, après une charge d'impôt sociétés de - 3 926 K€. À noter que le compte de résultat 2020 a été retraité de la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE) qui a été reclassée en « impôt sur les bénéfices » (voir Chapitre 7, note 4.2 sur la comparabilité des comptes).

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 22,7 M€ fin 2021 contre 27,1 M€ fin 2020.

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 16,2 M€ à fin 2021 contre 22,1 M€ à fin 2020.

(en K euros)	Déc. 2021	Déc. 2020	Var. 2021/2020	(en %)
Chiffre d'affaires	161 431	187 054		
EBITDA RÉCURRENT RETRAITÉ ⁽¹⁾	22 715	27 116	- 4 401	- 16 %
Ebitda récurrent retraité par action en euros ⁽³⁾	5,16 €	6,14 €	- 0,97 €	
Charges financières hors variation des instruments de couverture	- 6 540	- 6 137	926	
Résultat des cessions d'actifs	13 333	11 784	219	
Charges ou produits d'impôt	- 4 752	- 3 654	- 1 099	
RÉSULTAT NET RÉCURRENT AVANT AMORTISSEMENT ⁽²⁾	24 755	29 109	- 4 354	- 15 %
Résultat net récurrent avant amortissement des actifs par action en euros ⁽³⁾	5,63 €	6,59 €	- 0,96 €	
Amortissement des actifs	- 8 559	- 6 985	- 2 084	
RÉSULTAT NET RÉCURRENT ⁽⁴⁾	16 196	22 124	- 5 928	- 27 %
Résultat net récurrent par action en euros ⁽³⁾	3,68 €	5,01 €	- 1,33 €	
Provisions pour dépréciation des actifs et des immeubles	0	0	0	
Autres éléments non récurrents ⁽⁴⁾	706	- 1 441	2 147	
RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ	16 902	20 683	- 3 781	- 18 %
Résultat net consolidé par action en euros ⁽³⁾	3,84 €	4,68 €	- 0,84 €	
Minoritaires	732	1 005	- 273	
RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ QP GROUPE	16 170	19 677	- 3 507	- 18 %
Résultat net consolidé par action en € QP groupe ⁽³⁾	3,68 €	4,45 €	- 0,78 €	

(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 reçues ;
- 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.

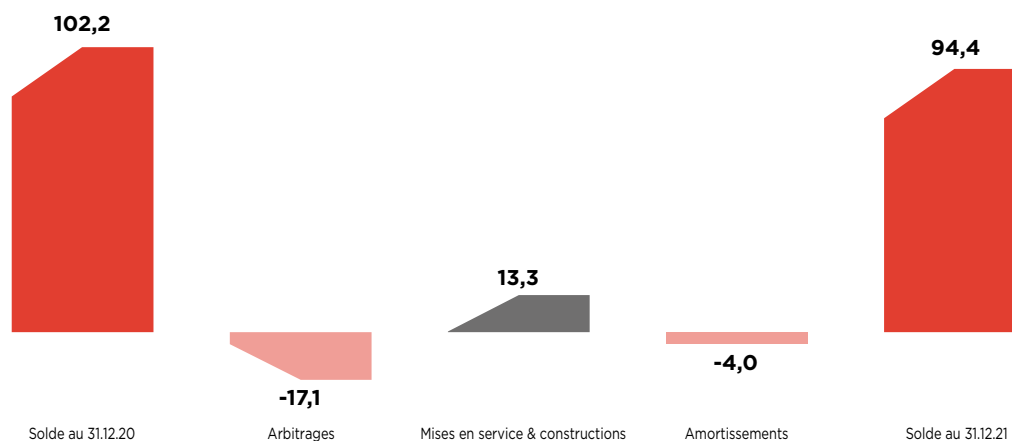
Bilan consolidé au 31 décembre 2021

Actif (en k euros)	Déc. 2021	Déc. 2020	Var.
Immeubles de placement	94 433	102 195	- 7 762
Autres actifs non courants	74 496	82 058	- 7 562
Actifs détenus en vue de leur vente	1 779	4 378	- 2 599
Actifs courants	222 891	165 021	57 870
Trésorerie disponible et équivalents de trésorerie	132 537	123 911	8 626
TOTAL ACTIFS	526 136	477 562	48 574

Passif (en K euros)	Déc. 2021	Déc. 2020	Var.
Capitaux propres	140 257	129 529	10 727
dont hors groupe	1 026	1 363	- 338
Dettes financières	248 083	212 589	35 495
Autres dettes	137 796	135 445	2 352
TOTAL PASSIF	526 136	477 562	48 574

Immeubles de placement

La valeur nette comptable des immeubles de placement est en retrait de 7,7 M€ en valeur pour s'établir à 94,4 M€ au 31 décembre 2021. Cette baisse est liée aux arbitrages aux reclassements en IFRS 5 d'actifs destinés à la vente sur la période pour 17,1 M€ en valeur nette comptable compensé par les mises en service et constructions d'actifs à hauteur de 13,3 M€. Le solde de 4 M€ est dû à la charge d'amortissement des immeubles de placement sur la période.

VARIATION DES IMMEUBLES DE PLACEMENT
(EN M. EUROS)

Endettement

L'endettement net (de la trésorerie et équivalent trésorerie) de Foncière Atland s'élève à 117 M€ à fin décembre 2021, contre 88,4 M€ à fin décembre 2020 (y compris la juste valeur des instruments de couverture et y compris impact IFRS 16).

La dette long terme est principalement souscrite à taux variables (79 %) dont 71 % sont couverts par des instruments de taux, ce qui permet au groupe de présenter une couverture globale de la dette de 85 % au 31 décembre 2021 contre 77 % à fin décembre 2020 (y compris dette obligataire) et de bénéficier des taux bas.

Le ratio LTVA ⁽¹⁾ (hors IFRS 16) s'élève à 33,3 % à fin décembre 2021 contre 29,8 % fin 2020. Cette hausse est portée par l'endettement sur la période (en hausse de 28,2 M€). Le taux d'intérêt moyen du groupe (hors emprunt obligataire et obligations locatives liées à IFRS 16) s'élève à 2,10 % au 31 décembre 2021 contre 2,03 % au 31 décembre 2020 (poids de l'Euro PP sur le taux moyen).

La durée moyenne de la dette résiduelle (y compris dette obligataire et retraitement IFRS 16) est stable (4,40 ans au 31 décembre 2021 contre 4,5 ans au 31 décembre 2020).

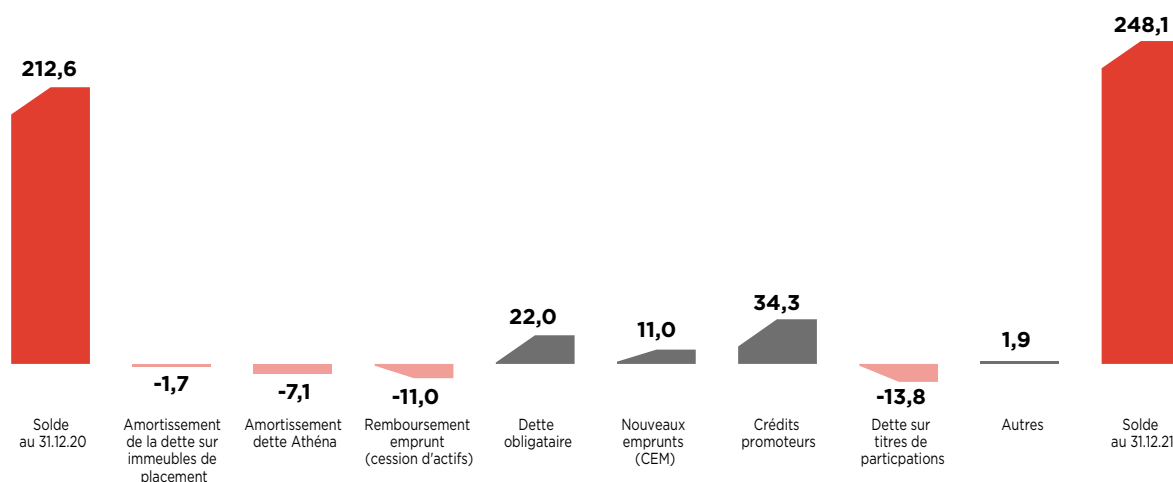
Endettement financier

Décomposition (en M€)	Valeurs 31/12/2021	Valeurs 31/12/2020	Var.
Emprunt obligataire non convertible net des frais	32	0	32
Emprunts auprès des établissements de crédit	126	138	- 12
Emprunts - Crédits-bail	2	2	0
Obligations locatives	3	4	- 1
Dette sur intérêts minoritaires ou options de vente accordées aux minoritaires	2	16	- 14
Crédits promoteurs	55	14	41
Juste valeur des instruments dérivés	0,0	0,1	0
Dettes financières diverses - Dépôts de garanties	1	1	0
TOTAL PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS	222	175	47
		10	- 10
Coupons courus sur emprunts obligataires	1	1	0
Emprunts auprès des établissements de crédit	13	10	3
Emprunt - Crédit-bail	0,2	0,2	0
Obligations locatives	2	1	1
Crédits promoteurs	5	12	- 7
Instruments dérivés de couverture	0,1	0,1	0
Dettes financières diverses - Dépôts de garantie	4	2	2
Concours bancaires courants	0,4	0,4	0
Intérêts courus non échus	1	0	0
PASSIFS FINANCIERS	26	37	- 11
ENDETTEMENT FINANCIER TOTAL	248	213	35

(1) Loan-to-Value of Activities correspond au rapport des dettes financières nettes hors promotion sur la juste valeur des actifs du groupe, en ce compris les immeubles de placement, l'activité de promotion, l'activité d'asset management et les titres de participation.

VARIATION DE L'ENDETTEMENT FINANCIER

(EN M. EUROS)



Situation financière consolidée et endettement net

L'endettement net (y compris retraitement IFRS 16) correspond aux passifs financiers moins la trésorerie et équivalents de trésorerie disponibles :

En K euros	31/12/2021	31/12/2020
Total des passifs financiers courants et non courants	249 693	212 589
Juste valeur des Instruments dérivés à l'actif	- 336	- 64
Trésorerie disponible	- 132 537	- 123 911
ENDETTEMENT NET	116 820	88 614
Juste valeur nette des instruments de couverture	253	- 132
ENDETTEMENT NET HORS JUSTE VALEUR DES COUVERTURES	117 073	88 482

Loan-to-value of activities (LTVA)

Au 31 décembre 2021, le groupe dispose d'une structure financière qu'il considère adaptée à ses objectifs. Le niveau d'endettement net correspond à 34,26 % de la valeur de marché des immeubles de placement, des actifs en cours de construction des titres non consolidés et de la juste valeur de l'asset management contre 31,09 % à fin 2020 :

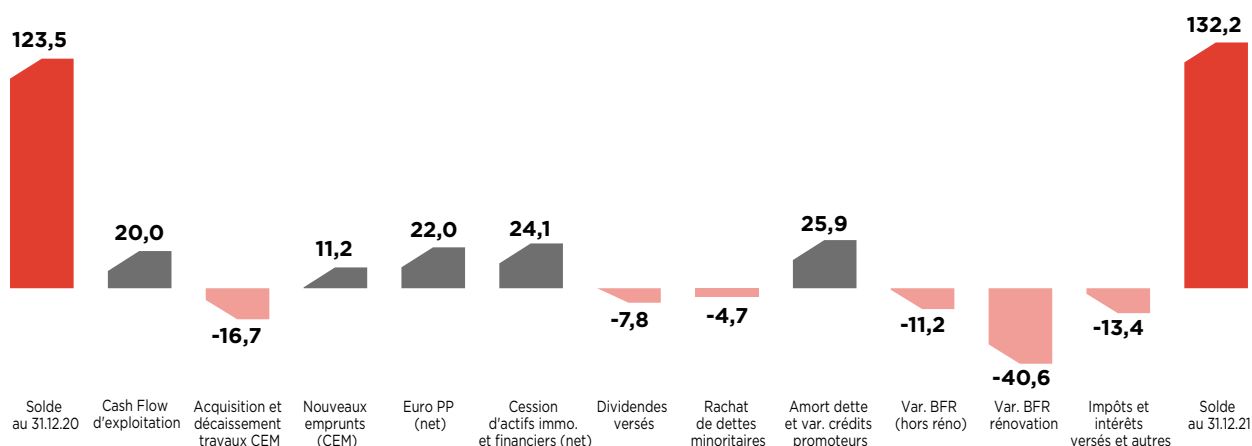
En K euros	31/12/2021 (hors IFRS 16)	31/12/2021 (yc IFRS 16)	31/12/2020 (hors IFRS 16)	31/12/2020 (yc IFRS 16)
Juste valeur des immeubles et immeubles destinés à la vente	136 824	136 824	135 627	135 627
Juste valeur de l'activité Promotion ⁽¹⁾	129 106	129 106	94 340	94 340
Juste valeur de l'activité Asset Management ⁽²⁾	57 812	57 812	39 946	39 946
Juste valeur des titres de participation ⁽³⁾	12 285	12 285	9 881	9 881
Autres actifs (IFRS 16)	0	4 992	0	5 222
TOTAL JUSTE VALEUR DES ACTIFS	336 027	341 019	279 794	285 016
Endettement net avec juste valeur des couvertures de taux	111 828	116 820	83 312	88 614
% PART DE L'ENDETTEMENT (YC COUVERTURE) SUR LES ACTIFS	33,28 %	34,26 %	29,78 %	31,09 %
Endettement net hors juste valeur des couvertures de taux	112 081	117 073	83 180	88 482
% PART DE L'ENDETTEMENT (HORS COUVERTURE) SUR LES ACTIFS	33,35 %	34,33 %	29,73 %	31,04 %

(1) Le calcul de la juste valeur des actifs de l'activité de promotion a été retenu pour le prix d'acquisition des sociétés Atland Résidentiel et de Marianne Développement (y compris le complément de prix).

(2) Sur la base d'une expertise annuelle réalisée par un expert indépendant.

(3) Juste valeur des titres non consolidés ainsi que des titres de participation des sociétés mises en équivalence.

Évolution de la trésorerie (EN M. EUROS)



Prises de participations

Les principales évolutions et éléments marquants du périmètre de consolidation en 2021 sont les suivantes:

Rachat des parts minoritaires de Fundimmo

Le 23 septembre 2021, Atland Group (filiale à 100% de Foncière Atland) qui détenait à cette date 64,97% du capital de Fundimmo a racheté par anticipation l'ensemble auprès des parts minoritaires de Fundimmo pour devenir actionnaire unique de la société.

Sociétés créées sur l'exercice

Les 2 sociétés ci-dessous ont été créées sur l'exercice:

- › SCI Rueil-Malmaison : elle est détenue à 99,9% par Foncière Atland et 0,1% par Atland Group
- › SCI CITE PARADIS: elle est détenue à 99.9995% par la SAS PARIS OFFICE PARTNERSHIP et 0.0005% par Foncière Atland

5.4 COMPTES ANNUELS

Comptes sociaux au 31 décembre 2021

Actif (en K euros)	Déc. 2021	Déc. 2020	Var.
Actif immobilisé	139 130	95 891	+ 43 239
Stocks	0	29	- 29
Créances	2 506	28 131	- 25 625
Disponibilités	4 739	3 088	+ 1 651
Charges constatées d'avance et frais d'émission d'emprunt à étaler	455	37	+ 418
TOTAL	146 830	127 177	+ 19 653
Passif (en K euros)	Déc. 2021	Déc. 2020	Var.
Capitaux propres	107 030	107 682	- 652
Provisions pour risques et charges	398	584	- 186
Dettes financières	35 929	16 745	+ 19 184
Dettes diverses	3 473	2 165	+ 1 308
Produits constatés d'avance	0	0	0
TOTAL	146 830	127 177	+ 19 653

(en K euros)	Déc. 2021	Déc. 2020	Var.
Chiffre d'affaires	268	706	- 438
Autres produits	1 165	229	+ 936
TOTAL PRODUITS	1 433	934	+ 499
Charges opérationnelles	- 4 320	- 2 249	- 2 071
Impôts et taxes	- 63	- 16	- 47
Dotations aux amortissements et dépréciations	- 581	- 344	- 237
Autres charges	- 383	- 125	- 258
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	- 3 914	- 1 800	- 2 114
Résultat financier	4 681	7 186	- 2 505
Résultat exceptionnel	5 113	12 300	- 7 187
RÉSULTAT NET SOCIAL	5 880	17 687	- 11 807

Le chiffre d'affaires se compose des revenus locatifs des immeubles détenus directement par la Foncière et s'établit à **268 K€** au 31 décembre 2021 contre **706 K€** au 31 décembre 2020.

Le résultat d'exploitation est déficitaire à hauteur de **3 914 K€** au 31 décembre 2021 (contre une perte de **1 800 K€** au 31 décembre 2020).

Le résultat financier est bénéficiaire à hauteur de **4 681 K€** contre **7 186 K€** au 31 décembre 2020. 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 2021.

Le résultat exceptionnel est bénéficiaire à hauteur de **5 113 K€** à la suite des cessions de deux actifs (Cébazat et Toulouse) et des titres des sociétés Optiland.

Le résultat net de la société présente un bénéfice net de **5 880 K€** contre un bénéfice net de **17 687 K€** au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

Le total du bilan s'établit à **146 830 K€** contre **127 177 K€** au 31 décembre 2020.

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	-				51	51	-				15	15
Montant total des factures concernées	0,0 K€	19,1 K€	131,3 K€	23,2 K€	781,2 K€	954,9 K€	0,0 K€	0,0 K€	423,5 K€	0,0 K€	308,4 K€	731,9 K€
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice	0 %	0,7 %	4,9 %	0,9 %	29,2 %	35,7 %						-
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice						-	0,0 %	0,0 %	43,4 %	0,0 %	31,6 %	75 %
(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.					

Au 31 décembre 2021, le montant des impayés fournisseurs correspondent pour 67 % en valeur à de l'intagroupe, soit 12 factures. Celles-ci ont été apurées majoritairement sur le mois de janvier 2022.

Tableau des 5 derniers exercices (en euros)

Nature des indications	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020	31 /12/2021
I - SITUATION FINANCIÈRE EN FIN D'EXERCICE :					
a) Capital social	31 357 975	31 357 975	49 056 040	49 060 825	49 060 825
b) Nombre d'actions émises	570 145	570 145	891 928	4 460 075	4 460 075
c) Nombre d'actions futures à émettre :	51 686	53 481	8 857	44 045	19 825
c1) Nombre d'obligations remboursables en actions	0	0	0	0	0
c2) Nombre d'actions gratuites attribuées	6 955	8 750	8 750	44 045	19 825
c3) Nombre d'actions/Exercice des BSA B	46 115	44 731	44 731	0	0
II - RÉSULTAT GLOBAL DES OPÉRATIONS EFFECTIVES :					
a) Chiffre d'affaires hors taxes	1 151 291	1 095 471	1 015 541	705 535	267 850
b) Bénéfice avant impôts, amortissements et provisions	4 099 866	4 452 784	10 618 411	18 535 629	5 788 540
c) Impôt sur les bénéfices	0	0	129 862	0	0
d) Bénéfice après impôts, amortissements et provisions	4 850 306	4 162 396	10 036 123	17 687 141	5 880 475
e) Montant des bénéfices distribués	2 957 557	2 993 261	3 437 974	6 243 580	6 690 113
III - RÉSULTAT DES OPÉRATIONS RÉDUIT À UNE SEULE ACTION :					
a) Bénéfice après impôts, mais avant amortissements et provisions	7,19	7,81	11,75	4,16	1,30
b) Bénéfice après impôts, amortissements et provisions	8,51	7,30	11,52	3,97	1,32
c) Dividende versé à chaque action	5,19	5,25	3,85	1,4	1,5
IV - PERSONNEL :					
a) Nombre de salariés	0 *	0 *	0 *	0*	0*
b) Montant de la masse salariale	0	0	384 117	665 996	1 261 128
c) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (Sécurité Sociale, œuvres sociales...)	0	0	0	0	0

* Les salariés sont portés par les filiales Fareim, Voisin, Atland Résidentiel, Atland Group, Fundimmo et Marianne Développement.



ORGANISATION DE LA SOCIÉTÉ ET INFORMATIONS SUR LE CAPITAL

6

6.1	INFORMATIONS GÉNÉRALES SUR LA SOCIÉTÉ	112	6.4	INFORMATION SUR LE COURS DE BOURSE ET POLITIQUE DE DISTRIBUTION DES DIVIDENDES	127
6.1.1	Renseignements à caractère général	112	6.4.1	Informations concernant l'action Foncière Atland	127
6.1.2	Organisation du groupe	114	6.4.2	Dividende au titre de l'exercice 2021	127
6.2	DISTRIBUTION ET RÉOLUTIONS	114			
6.2.1	Affectation du résultat de Foncière Atland (comptes sociaux)	114			
6.2.2	Projet de résolutions soumises à l'Assemblée Générale Mixte des actionnaires	115			
6.3	ACTIONNARIAT : RÉPARTITION DU CAPITAL ET DES DROITS DE VOTE	120			
6.3.1	Répartition du capital et des droits de vote au 31 décembre 2021	120			
6.3.2	Évolution du capital et des droits de vote	121			
6.3.3	Actionnaires de référence	122			
6.3.4	Concerts déclarés	122			
6.3.5	Montant du capital autorisé non émis et tableau récapitulatif	123			
6.3.6	Options de souscription d'actions consenties aux mandataires sociaux et aux salariés	124			
6.3.7	Attributions gratuites d'actions consenties aux mandataires sociaux et aux salariés	124			
6.3.8	Titres donnant accès au capital	125			
6.3.9	Opérations de la société sur ses propres actions et programme de rachat	125			
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	126			
6.3.11	Éléments susceptibles d'avoir une influence en cas d'offre publique initulée sur la société	126			

6.1 INFORMATIONS GÉNÉRALES SUR LA SOCIÉTÉ

6.1.1 Renseignements à caractère général

6.1.1.1 Informations générales concernant la société

Numéro d'identification SIREN : 598 500 775 RCS PARIS

Numéro d'identification SIRET : 598 500 775 001 04

LEI (identifiant d'entité juridique) : 549300HGBVWX4FC44K67

Code APE : 6820B

Les statuts de la société, le règlement intérieur du Conseil d'administration, les documents relatifs aux Assemblées Générales, les rapports des Commissaires aux comptes et tous documents tenus à disposition des actionnaires en application de la loi peuvent être consultés au siège social de la société.

6.1.1.2 Dénomination (Article 3 des statuts) et siège social (Article 4 des statuts)

La dénomination sociale de la société est Foncière Atland.

Le siège social de la société est situé au 40, avenue George V - 75008 Paris.

Foncière Atland REIM, Atland Voisin, Atland Résidentiel, Atland Group et Marianne Développement, filiales de Foncière Atland, sont sous-locataires de bureaux sis 40, avenue George V - 75008 Paris dans lesquels Foncière Atland a domicilié son siège social.

Un bail commercial a été conclu entre la SCI FORTY GEORGE V et Atland SAS, le 15 juin 2018 avec prise d'effet au 1^{er} octobre 2018.

6.1.1.3 Forme juridique et législations particulières applicables

Société anonyme de droit français à Conseil d'administration, régie par les dispositions du Code de commerce ainsi que par ses statuts.

Foncière Atland a opté en date du 1^{er} avril 2007 pour le régime des sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC).

Les plus-values latentes sur les immeubles ont fait l'objet d'une imposition immédiate.

Les avantages et conditions de l'option sont notamment les suivants :

- » exonération d'impôt sur les bénéfices provenant de la location d'immeubles ;
- » exonération des plus-values en cas de cession ;
- » exonération des dividendes reçus de filiales soumises au régime SIIC.

En contrepartie, les obligations de distribution sont les suivantes :

- » 95 % des bénéfices exonérés ;
- » 70 % des plus-values de cession ;
- » 100 % des dividendes reçus des filiales ayant opté pour le régime SIIC ;
- » La Société a annoncé qu'elle n'est plus éligible au régime SIIC à effet rétroactif au 1^{er} janvier 2022 (cf chapitre 7 paragraphe 8.4).

6.1.1.4 Constitution et durée de la société

L'acte de constitution de la société a été déposé le 23 mars 1920 en l'étude de Maître Kastler, notaire à Paris. La durée de la société, initialement fixée à 50 années à compter de sa constitution, a été prorogée par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 9 septembre 1941 pour une durée qui expirera le 31 décembre 2040, sauf dissolution anticipée ou prorogation.

6.1.1.5 Objet social (Article 2 des statuts)

La société a pour objet en France et à l'étranger :

- » l'acquisition, la gestion, la location, la prise à bail, la vente et l'échange de tous terrains, immeubles, biens et droits immobiliers, l'aménagement de tous terrains, la construction de tous immeubles, l'équipement de tous ensembles immobiliers. Le tout, soit directement, soit par prise de participations ou d'intérêts, soit en constituant toute société civile ou commerciale ou groupement d'intérêt économique, par le recours à tout moyen de financement et notamment par voie d'emprunt et la constitution de toute sûreté réelle ou personnelle ;
- » toute prise de participation, sous toutes formes quelconques, dans toutes personnes morales, françaises ou étrangères ;
- » et, de la façon la plus générale, toutes opérations commerciales, industrielles, financières et économiques, de nature mobilière et immobilière, pouvant être nécessaires ou utiles aux opérations de la société tant en France et dans ses départements et territoires d'Outre-Mer que partout à l'étranger.

6.1.1.6 Exercice social (Article 20 des statuts)

L'exercice social commence le 1^{er} janvier et finit le 31 décembre. Il a une durée de douze mois.

6.1.1.7 Répartition statutaire des bénéfices (Article 21 des statuts)

Aux termes de l'article 21 des statuts, la répartition des bénéfices est la suivante :

« S'il résulte des comptes de l'exercice, tels qu'ils sont approuvés par l'Assemblée Générale dans les six mois de clôture, l'existence d'un bénéfice distribuable tel qu'il est défini par la loi, l'Assemblée Générale décide de l'inscrire à un ou plusieurs postes de réserves dont elle règle l'affectation ou l'emploi, de le reporter à nouveau ou de le distribuer.

Après avoir constaté l'existence de réserves qu'elle a à la disposition, l'Assemblée Générale peut décider la distribution de sommes prélevées sur ces réserves sur lesquelles les prélèvements ont été effectués.

Toutefois, les bénéfices sont prélevés par priorité sur le bénéfice distribuable de l'exercice.

L'Assemblée Générale peut décider que le paiement du dividende ou d'un acompte se fasse en Actions Ordinaires, 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 Ordinaires 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 Ordinaires 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 Ordinaires composant le capital social, déduction faite de celles qui sont privées du droit de vote en vertu des dispositions législatives ou réglementaires.

6.1.1.9 Droit de vote double (Article 19 des statuts)

Aux termes de l'article 19 des statuts, dans toutes les Assemblées, chaque membre de l'Assemblée a autant de voix qu'il représente d'actions, soit comme propriétaire, soit comme mandataire.

Les propriétaires d'Actions Ordinaires pour lesquelles il sera justifié d'une inscription nominative depuis deux ans au moins jouissent d'un droit de vote double de celui qu'ils posséderaient en vertu du paragraphe précédent, pour les mêmes titres.

6.1.1.10 Obligation de déclaration et Franchissement de seuils statutaires

Outre les seuils légaux, l'article 8 des statuts prévoit que : « Toute personne physique ou morale, agissant seule ou de concert, venant à détenir directement ou indirectement, par l'intermédiaire d'une ou plusieurs personnes morales qu'elle contrôle au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce, un nombre d'actions représentant une proportion du capital social ou des droits de vote, égale ou supérieure à 2,5 %, ou tout multiple de ce pourcentage, y compris au-delà des seuils de déclarations prévus par les dispositions légales et réglementaires, doit informer la société du nombre total d'actions et des droits de vote qu'elle possède, ainsi que des titres donnant accès à terme au capital et des droits de vote qui y sont potentiellement attachés, par lettre recommandée avec accusé de réception dans le délai de cinq jours de bourse à compter le franchissement de seuil.

L'obligation d'informer la société s'applique également lorsque la participation de l'actionnaire en capital ou en droits de vote devient inférieure à chacun des seuils mentionnés à l'alinéa précédent du présent article.

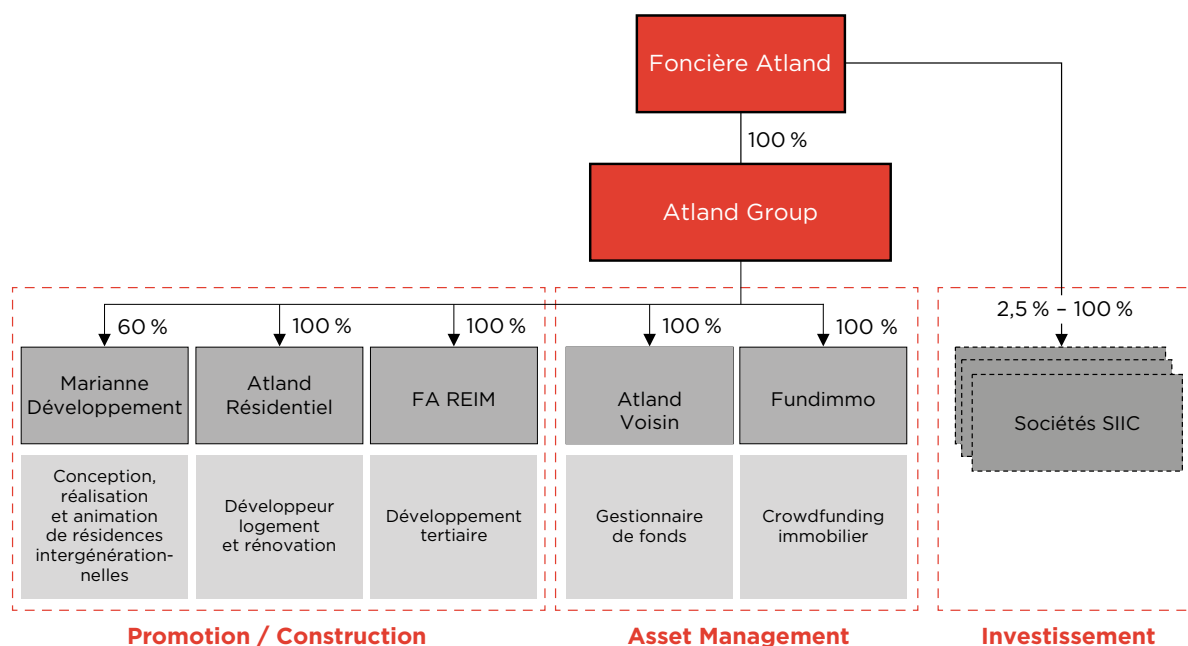
Les sanctions prévues par la loi en cas d'inobservation de l'obligation de déclaration de franchissement des seuils légaux s'appliquent également en cas de non-déclaration du franchissement des seuils prévus par les présents statuts, à la demande, consignée dans le procès-verbal de l'Assemblée Générale, d'un ou de plusieurs actionnaires détenant au moins 5 % du capital ou des droits de vote de la société. »

6.1.2 Organisation du groupe

Évolution de l'organisation du groupe au cours de l'exercice

Sur ce point nous vous invitons à vous référer au périmètre de consolidation détaillé dans la note 3 de l'annexe aux comptes consolidés.

L'organigramme simplifié du groupe au 31 décembre 2021 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 5 880 475,02 euros qu'il est proposé d'affecter de la manière suivante :

	en euros	en euros/action
Bénéfice de l'exercice	5 880 475,02 €	
Dotation à la réserve légale	(294 023,75) €	
Report à Nouveau	12 308 533,39 €	
BÉNÉFICE DISTRIBUTABLE	17 894 984,66 €	4,01 €
Distribution de dividendes aux actionnaires (régime SIIC)	7 805 131,25 €	1,75 €
Distribution de dividendes aux actionnaires (régime taxable)	0,00 €	0,00 €
Report à Nouveau	10 089 853,41 €	

Les dividendes correspondant aux actions détenues par la Société à la date de mise en paiement seront affectés au compte Report à Nouveau.

Le dividende sera mis en règlement le 8 juillet 2022.

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 2021 / exercice 2020 : 6 690 112,50 €, soit 1,50 €/action pour 4 460 075 actions ;
- année 2020 / exercice 2019 : 6 243 580,00 €, soit 7 €/action pour 891 928 actions ; (soit 1,40 € / actions après division de la valeur nominale par 5) ;

- année 2019 / exercice 2018 : 3 437 974,35 € soit 6,03 €/action pour 570 145 actions ; (soit 1,21 € / actions après division de la valeur nominale par 5).

À la suite de cette affectation du résultat 2021, le poste « Report à Nouveau » sera porté à 10 089 853,41 euros et la réserve légale à 2 543 212,90 euros.

Nous vous informons enfin qu'aucune charge ou dépense visée à l'article 39-4 du Code général des impôts n'a été engagée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

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 5 880 475,02 euros.

Nous vous proposons de doter la réserve légale à hauteur de 5 % de ce résultat de l'exercice, soit 294 023,75 €. Le poste « Réserve Légale » sera ainsi porté à 2 543 212,90 €.

Nous vous proposons de distribuer la somme de 7 805 131,25 €.

Suite à cette affectation, le poste « Report à Nouveau » sera porté à 10 089 853,41 €.

Le dividende serait de 1,75 € par action pour 4 460 075 actions, 100 % issu du résultat SIIC.

Nous soumettons ensuite à votre approbation les comptes consolidés qui font apparaître un bénéfice net de 16 901 965 euros, dont une quote-part groupe de 16 170 083 euros.

Les Commissaires aux comptes vous présenteront leur rapport sur les conventions réglementées que nous vous demanderons d'approuver.

Nous vous soumettons ensuite trois résolutions relatives à l'approbation de la politique de rémunération établie par le Conseil d'administration et détaillée à la section 3.3.

Les rémunérations que nous soumettons à votre approbation concernent à la fois les rémunérations des administrateurs, anciennement appelées jetons de présence, et les rémunérations de M. Georges Rocchietta, Président-Directeur général.

Nous vous demandons en premier lieu d'approuver la politique de rémunération des mandataires sociaux, puis d'approuver les informations mentionnées à l'article L.22-10-9 I du Code de commerce tels qu'ils figurent dans le rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise au sein du Document d'enregistrement universel 2021 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 2021 ou attribués au titre de ce même exercice à M. Georges Rocchietta au titre de son mandat de Président-Directeur général et détaillé à la section 3.3.

Nous vous demandons de bien vouloir procéder au renouvellement des mandats d'administrateurs de Evelyn Chow et de la société Xeos, représentée par Lionel Védie de La Heslière, pour une durée de trois années qui prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

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 8 % du capital social et pour un montant total consacré à ces acquisitions qui ne pourra pas dépasser 24 976 420 € avec un prix maximum d'achat par actions qui ne pourra excéder 70 €.

Cette autorisation annulerait et remplacerait l'autorisation antérieurement consentie par l'Assemblée Générale du 20 mai 2021. Cette autorisation serait donnée, pour une durée de dix-huit mois, pour permettre si besoin est :

- l'animation du marché ou la liquidité de l'action par un prestataire de services d'investissement au travers d'un contrat

de liquidité satisfaisant aux critères d'acceptabilité définis par l'AMF, instaurant les contrats de liquidité sur actions en tant que pratique de marché admise et conforme à la charte de déontologie de l'AMAFI reconnue par l'AMF ;

- l'attribution d'actions à des salariés et/ou des mandataires sociaux (dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi) notamment dans le cadre d'un régime d'options d'achat d'actions, de celui d'attributions gratuites d'actions ou de celui d'un plan d'épargne d'entreprise ;
- l'attribution d'actions aux titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société lors de l'exercice des droits attachés à ces titres, et ce conformément à la réglementation en vigueur ;
- l'annulation éventuelle des actions acquises, conformément à la quatorzième résolution à caractère extraordinaire de l'assemblée du 17 mai 2022 ;
- 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 soumettons une proposition de délégation de compétence au Conseil d'administration la possibilité d'annuler, sur les seules décisions, en une ou plusieurs fois, toute ou partie des actions de la Société que cette dernière détient ou détiendrait dans le cadre de l'article L.22-10-62 du Code de commerce et à réduire le capital social du montant nominal global des actions ainsi annulées, dans la limite, par période 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 capitaux propres disponibles, 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 l'Assemblée Générale du 19 mai 2020.

Délégation de compétence à consentir au Conseil d'administration, pour une durée de vingt-six mois, à l'effet d'augmenter le capital social d'un montant maximal de 3 000 000 € par incorporation de réserves ou de primes.

Nous vous soumettons une proposition de délégation de 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 substituant à l'autorisation consentie par l'Assemblée Générale du 19 mai 2020.

Délégation de compétence à consentir au Conseil d'administration, pour une durée de vingt-six mois, à l'effet d'émettre des actions ordinaires, et/ou des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créances, et/ou des valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre de la société et/ou d'une de ses filiales, avec maintien du droit préférentiel de souscription.

Nous vous soumettons une proposition de délégation de 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, 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 toute autre 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 convenable ; 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 €.

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 l'Assemblée Générale du 19 mai 2020.

Délégation de compétence à consentir au Conseil d'administration, pour une durée de vingt-six mois, à l'effet d'émettre des actions 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 de 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 soumettons une proposition de délégation de 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 de toute autre 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 convenable ; 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 l'Assemblée Générale du 19 mai 2020.

Délégation de compétence à consentir au Conseil d'administration, pour une durée de vingt-six mois, à l'effet d'émettre des actions 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 de 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, dans la proportion et aux époques 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 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 émis 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 créances, 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 convenable ; 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 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'alinéa 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 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 l'Assemblée Générale du 19 mai 2020.

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 10 % ;
- 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 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 exerçable 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-septième résolution de l'Assemblée Générale du 19 mai 2020.

Délégation de compétence à consentir au Conseil d'administration, pour une durée de vingt-six mois, à l'effet d'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 souscription excédant le nombre de titres proposés.

Nous vous soumettons une proposition de délégation de 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.225-138 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 l'Assemblée Générale du 19 mai 2020.

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 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.22-10-54 du Code de commerce ne sont pas applicables, dans la limites des plafonds fixés par l'assemblée sur lequel ils s'imputent.

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 l'Assemblée Générale du 19 mai 2020.

Délégation de compétence à consentir au Conseil d'administration pour une durée de vingt-six mois, à l'effet d'émettre des actions et/ou des titres de capital donnant accès à 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 soumettons une proposition de délégation de compétence au Conseil d'administration, pour une durée de vingt-six mois, à l'effet de décider en une ou plusieurs fois l'émissions 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 toutes 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 (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 à 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 l'Assemblée Générale du 19 mai 2020.

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 de 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 au Conseil d'administration 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 égale 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 l'Assemblée Générale du 20 mai 2021.

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 créances.

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 80 000 000 €, 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 desdites d'attributions 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 100 000 000 € ou la contre-valeur à ce jour de ce montant en toute autre monnaie ou unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies.

Délégation de compétence à consentir au Conseil d'administration, pour une durée de vingt-six mois, à l'effet d'émettre des actions, et/ou des titres de capital donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, au profit des adhérents de Plan(s) d'Épargne d'Entreprise du groupe qui devraient alors être mis en place pour un montant maximal de 3 % du capital, à un prix fixé selon les dispositions du Code du travail.

Est soumise à votre approbation une résolution visant à permettre à votre Conseil d'administration d'offrir aux salariés de la Société et des sociétés de son groupe la possibilité de souscrire à des actions et/ou des titres de capital donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société. Cette résolution vous est proposée dans le cadre de l'article L.225-129-6 du Code de commerce.

Vous voudrez bien :

- déléguer au Conseil d'administration votre compétence à l'effet (I) d'augmenter, en une ou plusieurs fois, le capital social par l'émission d'actions et/ou de titres de capital donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société réservée aux adhérents de Plans d'Épargne d'Entreprise (PEE) du groupe et (II) de procéder, le cas échéant, à des attributions d'actions de performance ou de valeurs mobilières donnant accès au capital en substitution totale ou partielle de la décote visée ci-dessous dans les conditions et limites prévues par l'article L.3332-21 du Code du travail, étant précisé en tant que de besoin que le Conseil d'administration pourra substituer en tout ou partie à cette augmentation de capital la cession, aux mêmes conditions, de titres déjà émis détenus par la Société ;
- décider que le nombre d'actions susceptibles de résulter de l'ensemble des actions émises en vertu de la présente délégation, y compris celles résultant des actions ou titres de capital donnant accès à des titres de capital à émettre éventuellement attribuées gratuitement en substitution totale ou partielle de la décote dans les conditions fixées par l'article L.3332-18 et suivants du Code du travail, ne devra pas excéder 3 % du capital. À cette émission d'actions s'ajoutera, le cas échéant, le nombre d'actions supplémentaires à émettre pour préserver conformément à la loi les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ;

- décider que (I) le prix d'émission des actions nouvelles ne pourra être ni supérieur à la moyenne des premiers cours cotés de l'action lors des vingt séances précédant le jour de la décision du Conseil d'administration ou du Directeur général fixant la date d'ouverture de la souscription, ni inférieur à cette moyenne de plus de 30 % ou 40 % selon que les titres ainsi souscrits correspondent à des avoirs dont la durée d'indisponibilité est inférieure à dix ans ou supérieure ou égale à dix ans ; étant précisé que le Conseil d'administration ou le Directeur général pourra, le cas échéant, réduire ou supprimer la décote qui serait éventuellement retenue pour tenir compte, notamment, des régimes juridiques et fiscaux applicables hors de France ou choisir de substituer totalement ou partiellement à cette décote l'attribution gratuite d'actions et/ou de titres de capital donnant accès au capital et que (II) le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès au capital sera déterminé dans les conditions fixées par l'article L.3332-21 du Code du travail ;
- décider de supprimer au profit des adhérents au(x) plan(s) d'épargne du groupe le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions ou aux titres de capital donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société pouvant être émises en vertu de la présente délégation et de renoncer à tout droit aux actions et titres de capital à émettre pouvant être attribués gratuitement sur le fondement de la présente résolution ;
- déléguer tous pouvoirs au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, à l'effet

notamment de (I) décider si les actions doivent être souscrites directement par les salariés adhérents aux plans d'épargne du groupe ou si elles devront être souscrites par l'intermédiaire d'un Fonds Commun de Placement d'Entreprise (FCPE) ou d'une SICAV d'Actionnariat Salarié (SICAVAS) (II) déterminer les sociétés dont les salariés pourront bénéficier de l'offre de souscription (III) déterminer s'il y a lieu de consentir un délai aux salariés pour la libération de leurs titres (IV) fixer les modalités d'adhésion au(x) PEE du groupe, en établir ou modifier le règlement (V) fixer les dates d'ouverture et de clôture de la souscription et le prix d'émission des titres (VI) procéder, dans les limites fixées par l'article L.3332-18 et suivants du Code du travail, à l'attribution d'actions gratuites ou de valeurs mobilières donnant accès au capital et fixer la nature et le montant des réserves, bénéfices ou primes à incorporer au capital (VII) arrêter le nombre d'actions nouvelles à émettre et les règles de réduction applicables en cas de sursouscription (VIII) imputer les frais des augmentations de capital social, et des émissions d'autres titres donnant accès au capital, sur le montant des primes afférentes à ces augmentations et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation.

Cette résolution serait valable pendant une durée de vingt-six mois.

Votre Conseil d'administration vous recommande de voter contre cette résolution qui n'est proposée que par application de la Loi.

6.3 ACTIONNARIAT : RÉPARTITION DU CAPITAL ET DES DROITS DE VOTE

6.3.1 Répartition du capital et des droits de vote au 31 décembre 2021

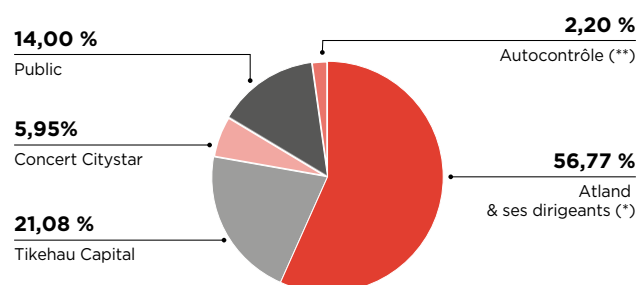
Au 31 décembre 2021, la répartition du capital social et des droits de votes théoriques de la société est la suivante :

	Nombre d'actions	% de détention du capital	Nombre de droits de vote	% de droits de vote
Atland & ses dirigeants*	2 531 975	56,77 %	3 544 300	57,39 %
Tikehau Capital	940 040	21,08 %	1 420 020	22,99 %
Concert Citystar	265 565	5,95 %	266 565	4,32 %
Public	624 282	14,00 %	846 727	13,71 %
Autocontrôle**	98 213	2,20 %	98 213	1,59 %
TOTAL	4 460 075	100,00 %	6 175 825	100,00 %

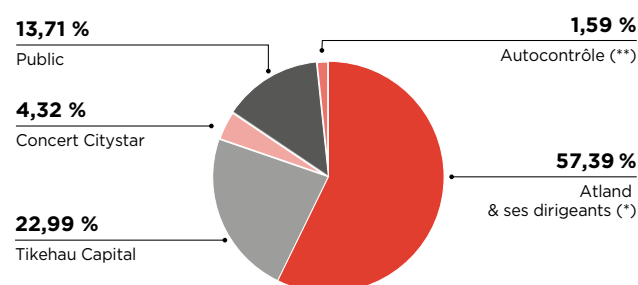
(*) Atland SAS, Finexia, Xeos, Georges Rocchietta, Lionel Védie de la Heslière.

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

% DE DÉTENTION DU CAPITAL



% DE DROITS DE VOTE



Au 31 décembre 2021, le nombre total d'actions ayant droit de vote double s'élève à 1 715 750, contre 1 294 555 à fin 2020. Cette hausse de 421 195 d'actions à droits de vote double résulte principalement de l'augmentation de capital de 2019 et du passage de droits de vote simple à double de titres soumis à cette période. Le nombre d'actionnaires déclarés au nominatif s'élevait à 75 personnes physiques ou morales dont 53 ayant (en tout ou partie) le droit de vote double sur les titres détenus (contre respectivement 64 et 49 au 31 décembre 2020).

Au titre du concert au 31 décembre 2021 entre Atland et ses dirigeants (MM. Rocchietta, Vedie de La Heslière et les sociétés Xeos et Finexia), la détention capitalistique représente 2 531 975 actions et 3 544 300 droits de vote soit 56,77 % du capital et 57,39 % des droits

de vote contre respectivement 56,40 % du capital et 55,51 % des droits de vote au 31 décembre 2020.

Les autres actionnaires détenant plus de 2 % possèdent 1 205 605 actions et 1 686 585 droits de vote, soit 27,03 % en capital et 27,31 % en droits de vote (Tikehau Capital 940 040 actions et 1 420 020 de vote et le concert Citystar pour 265 565 actions et 266 565 droits de vote).

L'autodétention représente 98 213 actions (auto contrôle 83 520 titres et contrat de liquidité 14 693 titres), soit 2,20 % du capital sans droits de vote dans le cadre du contrat de liquidité et de l'autorisation de l'Assemblée Générale.

6.3.2 Évolution du capital et des droits de vote

Évolution de la répartition du capital et des droits de vote au cours des trois derniers exercices

Au cours des trois derniers exercices, les répartitions du capital et des droits de vote a évolué de la manière suivante :

	31 décembre 2020				31 décembre 2019				31 décembre 2018			
	Nombre d'actions	% de détention du capital	Nombre de droits de vote	% de droits de vote	Nombre d'actions	% de détention du capital	Nombre de droits de vote	% de droits de vote	Nombre d'actions	% de détention du capital	Nombre de droits de vote	% de droits de vote
Atland & ses dirigeants ⁽¹⁾	2 515 685	56,40 %	3 194 680	55,51 %	507 729	56,92 %	643 528	56,04 %	328 929	57,68 %	451 428	56,12 %
Tikehau Capital	940 040	21,08 %	1 420 020	24,68 %	188 008	21,08 %	284 004	24,73 %	100 996	17,71 %	191 992	23,87 %
Concert Citystar	265 565	5,95 %	266 565	4,63 %	53 113	5,95 %	53 313	4,64 %	36 280	6,36 %	39 560	4,92 %
Public	660 089	14,80 %	794 669	13,81 %	136 741	15,33 %	161 097	14,03 %	97 751	17,15 %	115 107	14,32 %
Autocontrôle ⁽²⁾	78 696	1,76 %	78 696	1,37 %	6 337	0,71 %	6 337	0,55 %	6 189	1,09 %	6 189	0,77 %
TOTAL	4 460 075	100 %	5 574 630	100 %	891 928	100 %	1 148 279	100 %	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.

Principaux mouvements sur le capital au cours de l'exercice 2021

Néant.

Mouvements sur le capital social depuis le 1^{er} janvier 2022

Néant.

Valeurs mobilières donnant accès au capital

Néant.

6.3.3 Actionnaires de référence

Foncière Atland compte au sein de son capital deux actionnaires de référence : Atland et la société Tikehau Capital.

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 2021, 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 34,3 Mds€ d'actifs (au 31 décembre 2021) et dispose de 2,9 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 56,77 % du capital de Foncière Atland au 31 décembre 2021. À ce titre, Foncière Atland est contrôlée par Atland au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce.

6.3.4 Concerts déclarés

Concerts déclarés au 31 décembre 2021

Concert Atland/Georges Rocchietta/Lionel Védie de La Heslière/Finexia/Xeos

Membres du Concert	Actions	% capital	Droits de vote	% droits de vote
Atland	2 029 920	45,51 %	2 656 730	43,02 %
M. Georges Rocchietta	16 295	0,37 %	16 300	0,26 %
Finexia	385 510	8,64 %	771 020	12,48 %
Xeos	100 250	2,25 %	100 250	1,62 %
M. Lionel Védie de La Heslière	0	-	0	-
TOTAL CONCERT ATLAND	2 531 975	56,77 %	3 544 300	57,39 %

Le périmètre du concert n'a pas été modifié au cours de l'exercice 2021. Pour mémoire, il avait été réexaminé par l'Autorité des Marchés Financiers en date du 13 décembre 2017 et pour la dernière fois le 7 septembre 2020.

Concert Jean-Louis Charon/City Star Opportunities

Pour mémoire, M. Jean-Louis Charon a déclaré à la société un concert entre lui-même, la société City Star Opportunities et la société MO1 qu'il détient indirectement, suite à l'acquisition de 150 000 actions auprès de Sipari par City Star Opportunities et la détention préalable de 15 000 actions par MO1. M. Jean-Louis Charon a déclaré à la société que ce concert était non formalisé.

Au 31 décembre 2021, le concert Citystar représente 265 565 actions, soit 5,95 % du capital et 4,32 % des droits de vote.

Modification du Concert après le 1er janvier 2022

Un nouveau pacte d'actionnaires, constitutif d'une action de concert, a été conclu entre la société Atland, M. Georges Rocchietta, la société Finexia représentée par M. Georges Rocchietta, M. Lionel Védie de La Heslière, la société Xeos représentée par M. Lionel Védie de La Heslière, M. François Bravard, les sociétés C.E.C.I.L et Gestion Dynamique représentées par M. François Bravard, M. Patrick Laforêt et la société Services Investissement Immobiliers S2I représentée par Mme Eloïse Laforêt.

Le concert susvisé détient à ce jour 2 700 225 actions de la Société représentant 4 275 080 droits de vote, soit 60,54% du capital et 64,49% des droits de vote de la société, répartis comme suit :

Membres du Concert	Actions	% du capital	Droits de vote	% droits de vote
Atland SAS	2 029 920	45,51%	3 094 440	46,68%
M. Georges Rocchietta	16 295	0,37%	16 300	0,26%
Finexia	385 510	8,64%	771 020	11,63%
Xeos	100 250	2,25%	100 250	1,51%
M. François Bravard	80 750	1,81%	145 570	2,20%
M. Patrick Laforêt	87 500	1,96%	147 500	2,23%
TOTAL CONCERT ATLAND	2 700 225	60,54%	4 275 080	64,49%

Gouvernance : Les parties se sont engagées mutuellement à voter dans le même sens les résolutions soumises à la décision des actionnaires lors de chacune des assemblées générales des actionnaires de la Société, étant précisé que les parties se concerteront avant chaque assemblée et, en cas de divergences, s'engagent à voter dans les sens déterminé par M. Georges Rocchietta sauf au cas où le projet de résolution serait contraire aux engagements pris dans le pacte d'associés, ou aurait pour effet d'augmenter les engagements des actionnaires ou au cas où l'adoption de la résolution se révélerait contraire à l'intérêt social de la Société.

Droit de préemption : M. Georges Rocchietta (en ce inclus Finexia, qu'il contrôle), avec faculté de substitution, bénéficie d'un droit de

préemption sur les actions de la Société détenues par M. Lionel Védie de La Heslière (en ce inclus la société Xéos, qu'il contrôle) et M. Patrick Laforêt (en ce inclus la société Services Investissements Immobiliers S2I, qu'il contrôle), étant précisé qu'en cas de transfert réalisé (i) sur Euronext Paris, le prix d'acquisition sera celui du cours de bourse le jour de l'acquisition (ii) en dehors d'Euronext Paris, soit de gré à gré, le prix d'acquisition sera celui offert par le cessionnaire pressenti.

Durée : Le pacte d'associés est entré en vigueur le 21 mars 2022 pour une durée de 3 ans et se renouvellera par tacite reconduction par périodes successives de 2 ans, sauf dénonciation par l'une des parties.

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 2021
			Capital	Titres de créances	
Autorisation d'attribuer des actions gratuites (22 ^e résolution)	19 mai 2020	19 juillet 2023	10 % du capital	/	389.022 €
Autorisation d'incorporation de réserves ou primes (13 ^e résolution)	19 mai 2020	19 juillet 2022	3 000 000 €	/	Néant
Autorisation d'augmenter le capital avec maintien du DPS (14 ^e résolution)	19 mai 2020	19 juillet 2022	40 000 000 €	50 000 000 €	Néant
Autorisation d'augmenter le capital avec suppression du DPS dans le cadre d'une offre au public (15 ^e résolution)	19 mai 2020	19 juillet 2022	40 000 000 €	50 000 000 €	Néant
Autorisation d'augmenter le capital avec suppression du DPS dans le cadre d'offres visées au II de l'article L.411-2 du Code monétaire et financier (16 ^e résolution)	19 mai 2020	19 juillet 2022	40 000 000 €	50 000 000 €	Néant
Autorisation à consentir au Conseil d'administration en cas d'émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires de fixer le prix d'émission selon des modalités fixées par l'Assemblée Générale dans la limite de 10 % du capital de la société (17 ^e résolution)	19 mai 2020	19 juillet 2022	/	/	Néant
Autorisation d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'émission avec ou sans DPS (18 ^e résolution)	19 mai 2020	19 juillet 2022	/	/	Néant
Autorisation d'augmenter le capital avec suppression du DPS au profit de catégories de personnes (17 ^e résolution)	20 mai 2021	20 novembre 2022	40 000 000 €	50 000 000 €	Néant
Autorisation d'augmentation de capital par apports en nature de titres (20 ^e résolution)	19 mai 2020	19 juillet 2022	10 % du capital	/	Néant
Autorisation d'augmentation de capital en cas d'OPE (21 ^e résolution)	19 mai 2020	19 juillet 2022	40 000 000 €	50 000 000 €	Néant
Autorisation d'attribuer des actions de Préférence A (16 ^e résolution)	20 mai 2021	20 mai 2023	10% du capital	1/	Néant
Plafond général des délégations de compétence résultant des résolutions précédentes (24 ^e résolution)	19 mai 2020	/	80 000 000 €	100 000 000 €	Néant
Autorisation d'attribuer des actions de Préférence A (16 ^e résolution)	20 mai 2021	20 mai 2023	10 % du capital social		37 658 € ⁽¹⁾

(1) sur la base d'une AO pour une ADP, soit 852 actions.

6.3.6 Options de souscription d'actions consenties aux mandataires sociaux et aux salariés

Aucun dispositif permettant l'attribution aux salariés et aux dirigeants d'options de souscription et/ou d'achat d'actions n'est actuellement autorisé.

6.3.7 Attributions gratuites d'actions consenties aux mandataires sociaux et aux salariés

L'Assemblée générale Mixte du 19 mai 2020 a décidé d'autoriser le Conseil d'administration à l'effet de procéder à l'attribution gratuite d'actions existantes ou à émettre au profit de salariés et/ou de dirigeants mandataires sociaux de la société ou d'entités liées, dans la limite de 10 % du capital dont un maximum de 5 % pourront être attribués aux dirigeants mandataires sociaux et pour une durée de 38 mois, soit jusqu'au 19 juillet 2023.

L'Assemblée générale du 20 mai 2021 a décidé d'autoriser le Conseil d'administration à l'effet de procéder à l'attribution gratuites d'actions de préférence A à émettre, au profit de mandataires sociaux de la Société dans la limite de 10% du capital et pour une durée de 24 mois, soit jusqu'au 20 mai 2023 inclus.

Attributions d'actions gratuites au cours de l'exercice

Au cours de l'exercice 2021, 11 220 actions ordinaires ont été attribuées dans le cadre des plans n° 14, 15, 16 et 17 par les Conseils d'administration des 4 mars et 8 novembre 2021.

Suite à la création d'une nouvelle catégorie d'actions constituée d'actions de préférence dite "Actions de Préférence A" par l'Assemblée Générale du 20 mai 2021, le Conseil d'administration du 28 juillet 2021 a attribué 852 actions gratuites pouvant donner lieu à une émission maximum de 63 900 actions nouvelles sous des conditions de présence et de performance (actions de Préférence A).

Constatation d'acquisition définitive d'actions gratuites

Au cours de l'exercice 2021, 35 426 actions ont été définitivement attribuées dans le cadre des plans n° 10, 11 et 13 des 5 septembre 2018 et 31 mars 2020.

Synthèse des plans d'attribution des actions gratuites en cours au 31 décembre 2021

À la date du présent rapport, les plans n° 12, 14, 15, 16 et 17 tels que décidés par le Conseil d'administration, sont toujours en cours pour 19 825 titres potentiellement attribuables.

Plan	Nombre d'actions attribuées	Date d'attribution des actions	Date d'attribution définitive	Plan en cours	Caducues	Conditionnées (performance)	Présence
12	8 605	31 mars 2020	31 mars 2023	8 605	0	0	8 605
14	4 500	4 mars 2021	4 mars 2023	4 500	0	4 500	4 500
15	4 950	4 mars 2021	4 mars 2022	4 950	0	0	4 950
16	1 180	8 novembre 2021	8 mars 2023	1 180	0	1 180	1 180
17	590	8 novembre 2021	8 novembre 2023	590	0	0	590
TOTAL	19 825			19 825	0	5 680	19 825

Pour le plan 14, les actions sont conditionnées à la performance de la société Fundimmo au 31 décembre 2022.

Pour le plan 16, les actions sont conditionnées à la performance de la réalisation d'un premier investissement au plus tard le 31 décembre 2022 d'un fonds à créer et de présence.

Les plans 12, 15 et 17 sont uniquement soumis à une condition de présence.

Au 31 décembre 2021, la société a émis dix-sept plans d'actions gratuites (dont cinq sont encore en cours) représentant un total de 198 625 actions dont :

- 111 676 actions ont été attribuées définitivement ;
- 67 360 actions devenues caduques ;
- 19 825 actions en cours à échéance 2022 et 2023.

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

Modifications et nouveaux plans d'actions gratuites autorisés par le Conseil d'administration du 22 mars 2022

Le Conseil d'administration, lors de sa séance du 22 mars 2022, a décidé de procéder à l'attribution gratuite d'actions d'un nouveau plan. Ainsi, 9 717 actions gratuites ont été attribuées au titre du Plan 18 dont l'attribution définitive sera effective le 22 mars 2025 et sera soumise à la condition que les bénéficiaires soient présents à cette date.

Par ailleurs, il a été attribué de manière définitive le plan 15 et le plan 14 a été revu à la seule condition de présence (suppression de la condition de performance).

6.3.8 Titres donnant accès au capital

Hormis ce qui est mentionné ci-avant, il n'existe pas de titres donnant accès au capital.

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 20 mai 2021, a renouvelé le programme de rachat d'actions et a autorisé le Conseil d'administration à acheter un nombre maximal d'actions représentant jusqu'à 10 % du nombre des actions composant le capital de la société et pour un montant total consacré à ces acquisitions qui ne pourra pas dépasser 26 760 450 € avec un prix maximum d'achat par action qui ne pourra excéder 60 € 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 20 mai 2021. Elle annule et remplace l'autorisation antérieurement consentie et mise en œuvre par l'Assemblée Générale Mixte du 19 mai 2020.

Le Conseil d'administration du 22 mars 2022 proposera à l'Assemblée générale du 17 mai 2022 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 8% du capital de la Société et pour un montant total consacré à ces acquisitions qui ne pourra pas dépasser 24 976 420 € avec un prix maximum d'achat par actions qui ne pourra excéder 70 €. Ce programme sera mis en œuvre, pour une durée de 18 mois à compter du jour de l'Assemblée générale du 17 mai 2022.

Synthèse des principales caractéristiques du programme de rachat d'actions actuel

Titres concernés

Actions ordinaires cotées sur le marché Eurolist d'Euronext Paris (compartiment B).

Part maximale de capital

Le nombre d'actions que la société a la faculté d'acquérir au cours du programme de rachat d'actions est limité à 10 % des actions composant le capital de la société à la date du 20 mai 2021, 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 doit être pris en considération afin que la Société reste en permanence dans la limite d'un nombre d'actions auto détenues au maximum égal à 10 % du capital social.

Prix d'achat unitaire maximum autorisé : 60 €

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 achat d'actions : 26 760 450 €

Objectifs du programme de rachat

- › l'animation du marché ou la liquidité de l'action par un prestataire de service d'investissement au travers d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie de l'AMAFI reconnue par l'AMF ;
- › l'attribution d'actions à des salariés et/ou des mandataires sociaux (dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi) notamment dans le cadre d'un régime d'options d'achat d'actions, de celui d'attributions gratuites d'actions ou de celui d'un plan d'épargne d'entreprise ;
- › l'attribution d'actions aux titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société lors de l'exercice des droits attachés à ces titres, et ce conformément à la réglementation en vigueur ;
- › l'annulation éventuelle des actions acquises, conformément à la douzième résolution de l'Assemblée Générale du 19 mai 2020 ;
- › plus généralement, la réalisation de toute opération admise ou qui viendrait à être autorisée par la réglementation en vigueur, notamment si elle s'inscrit dans le cadre d'une pratique de marché qui viendrait à être admise par l'Autorité des marchés financiers.

Durée du programme proposé

Le programme de rachat d'actions a été autorisé pour une durée de dix-huit mois à compter du jour de l'Assemblée Générale Ordinaire ayant délivré ladite autorisation, soit jusqu'au 20 novembre 2022.

Pouvoirs conférés au Conseil d'administration avec faculté de délégation

L'Assemblée Générale Mixte du 20 mai 2021 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 2021

Contrat de liquidité

Au titre du contrat de liquidité, les moyens suivants figuraient au compte de liquidité au 31 décembre 2021 :

14 693 titres

Il a en effet été procédé, sur la période du 1^{er} janvier 2021 au 31 décembre 2021 à l'achat de 13 632 titres et à la vente de 13 270 titres. Au 31 décembre 2021, le volume d'actions propres *via* le contrat de liquidité s'élevait à 14 693 titres, soit 0,33 % du capital de la société. Pour mémoire, la société détenait 14 331 actions propres au 31 décembre 2020 dans le cadre du contrat de liquidité.

	Prix unit (en euros)	Titres	Montant (en euros)
Achats	39,35	13 632	536 469,38
Ventes	39,52	13 270	524 438,28

Le coût du contrat de liquidité s'élève à 15 000 € hors taxes annuel.

Synthèse du résultat du contrat :

Bilan

	Actif		Passif	
	Quantité	Valorisation *		
Foncière Atland	14 693	658 246,40	Apports réalisés	393 380,00
Espèces		223 583,59	Résultat cumulé jusqu'au 31 décembre 2020	327 768,97
			Résultat de l'année courante	160 681,02
TOTAL		881 829,99	TOTAL	881 829,99

* Positions valorisées au dernier cours.

Répartition du résultat

	Apports contractuels	%	Résultat cumulé	Apports réalisés	Apports nets
Foncière Atland	393 380,00	100,00%	488 449,99	393 380,00	881 829,99
TOTAL	393 380,00	100,00%	488 449,99	393 380,00	881 829,99

Autres titres autocontrôlés : 83 520 titres

Foncière Atlant a procédé en 2021 à l'achat de 54 581 titres pour 2 081 541 € dans le cadre du programme de rachat d'action. ces titres ont pour vocation à être affectés aux récents plans d'actions gratuites.

Au total, le nombre de titres autocontrôlés représente 2,20 % des titres en circulation à fin décembre 2021 contre 1,76 % fin 2020

(98 213 titres fin 2021 contre 78 696 titres fin 2020).

6.3.10 Opérations réalisées par les dirigeants ou les personnes auxquelles ils sont étroitement liés sur les titres de la société/Franchisements de seuils

Néant.

6.3.11 Éléments susceptibles d'avoir une influence en cas d'offre publique initiée sur la société

Droits de vote double

Au titre de l'article 19 des statuts, dans toutes les assemblées, chaque membre de l'assemblée a autant de voix qu'il représente d'actions, soit comme propriétaire, soit comme mandataire.

En outre, les propriétaires d'actions pour lesquelles il est justifié d'une inscription nominative depuis deux ans au moins jouissent d'un droit de vote double de celui qu'ils posséderaient en vertu du paragraphe précédent, pour les mêmes titres.

Franchissement de seuils statutaires

L'article 8 des statuts de la société comporte une clause de déclaration de franchissement de seuil statutaire à partir du seuil de 2,5 % du capital ou des droits de vote de la société et de tout multiple de ce seuil.

L'article 8 est reproduit ci-dessous :

- « les actions sont nominatives jusqu'à leur libération intégrale ;
- les actions libérées intégralement sont nominatives ou au porteur, au gré de l'actionnaire ;
- les actions donnent lieu à une inscription en compte dans les conditions et selon les modalités prévues par les dispositions du Code de commerce et les règlements en vigueur.

La société peut demander, à tout moment, selon la procédure fixée par la loi, l'identité des actionnaires détenteurs d'actions au porteur et le nombre de titres qu'ils détiennent ainsi que de tout porteur de titres conférant à terme le droit de vote dans les Assemblées Générales.

Toute personne physique ou morale, agissant seule ou de concert, venant à détenir directement ou indirectement, par l'intermédiaire d'une ou plusieurs personnes morales qu'elle contrôle au sens de

l'article L.233-3 du Code de commerce, un nombre d'actions représentant une proportion du capital social ou des droits de vote, égale ou supérieure à 2,5 %, ou tout multiple de ce pourcentage, y compris au-delà des seuils de déclarations prévus par les dispositions légales et réglementaires, doit informer la société du nombre total d'actions et des droits de vote qu'elle possède, ainsi que des titres donnant accès à terme au capital et des droits de vote qui y sont potentiellement attachés, par lettre recommandée avec accusé de réception dans le délai de cinq jours de bourse à compter le franchissement de seuil.

L'obligation d'informer la société s'applique également lorsque la participation de l'actionnaire en capital ou en droits de vote devient inférieure à chacun des seuils mentionnés à l'alinéa précédent du présent article.

Les sanctions prévues par la loi en cas d'inobservation de l'obligation de déclaration de franchissement 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. »

6.4 INFORMATION SUR LE COURS DE BOURSE ET POLITIQUE DE DISTRIBUTION DES DIVIDENDES

6.4.1 Informations concernant l'action Foncière Atland

Les actions de la société sont cotées sur Euronext Paris (Compartiment C ; Code ISIN : FR 0013455482).

Les principales informations financières concernant le titre de Foncière Atland au cours de l'exercice 2021 sont les suivantes :

2021				
Volume	Plus haut (en euros par titre)	Plus bas (en euros par titre)	Cumul des capitaux échangés	Cours moyen
177 758	45,60 €	32,00 €	6 835 833 €	39,20 €

2020				
Volume	Plus haut (en euros par titre)	Plus bas (en euros par titre)	Cumul des capitaux échangés	Cours moyen
112 298	34,35 €	25,80 €	3 354 608 €	30,60 €

2019				
Volume	+Haut	+Bas	Capitaux échangés	Cours moyen
49 039	31,34 €	20,19 €	1 361 227 €	26,19 €

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 2021

Les résultats de l'année 2021 permettent au Conseil d'administration de proposer à l'Assemblée Générale Mixte le versement d'un dividende de 1,75 € par action (+ 16,67 % par rapport à l'exercice 2020) avec une mise en paiement le 8 juillet 2022.



COMPTES CONSOLIDÉS ET COMPTES SOCIAUX

7

7.1	ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS ANNUELS 31 DÉCEMBRE 2021	130
7.1.1	Notes annexes aux comptes consolidés	134
7.1.2	Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	178

7.2	COMPTES SOCIAUX AU 31 DÉCEMBRE 2021	183
7.2.1	Annexe aux comptes annuels	187
7.2.2	Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels	200

7.1 ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS ANNUELS 31 DÉCEMBRE 2021

État de la situation financière

Bilan consolidé actif (en K euros)	Note	31/12/2021	31/12/2020
ACTIFS NON COURANTS			
Goodwill	6.1	42 405	50 214
Immobilisations incorporelles	6.2	7 770	10 820
Droits d'utilisation des actifs loués	6.2	4 937	5 222
Immeubles de placement	6.3	94 433	102 195
Immobilisations corporelles	6.4	3 530	2 480
Participations dans les entreprises associées	6.6 et 7.3	2 975	1 616
Actifs financiers	6.5	10 621	9 340
Impôts différés actifs	6.7	2 258	2 366
TOTAL ACTIFS NON COURANTS		168 929	184 252
ACTIFS COURANTS			
Stocks et travaux en cours	6.8	92 700	37 139
Créances clients et autres débiteurs	6.9	128 927	127 634
Actifs d'impôt exigibles		1 264	248
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.10	132 537	123 911
TOTAL ACTIFS COURANTS		355 428	288 932
TOTAL ACTIFS DÉTENUS EN VUE DE LEUR VENTE	6.11., 7. 3 et 8.2	1 779	4 378
TOTAL ACTIFS		526 136	477 562

Bilan consolidé passif (en K euros)	Note	31/12/2021	31/12/2020
CAPITAUX PROPRES			
Capital apporté	6.12	49 061	49 061
Réserves et résultats accumulés	6.12	74 000	59 428
Résultat de la période	6.12	16 170	19 677
CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE		139 231	128 166
Participations ne donnant pas le contrôle		1 026	1 363
CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS		140 257	129 529
PASSIFS NON COURANTS			
Emprunts et dettes financières non courants	6.13	218 592	171 207
Obligations locatives non courantes	6.13	3 169	3 997
Avantages du personnel	6.14	440	589
Impôts différés passifs		135	606
TOTAL PASSIFS NON COURANTS		222 336	176 399
PASSIFS COURANTS			
Passifs financiers	6.15	24 499	36 080
Obligations locatives courantes	6.15	1 823	1 306
Provisions courantes		1 343	2 788
Dettes fournisseurs et autres dettes	6.15	80 106	73 752
Autres créditeurs	6.15	54 162	57 709
TOTAL PASSIFS COURANTS		161 933	171 635
TOTAL PASSIFS LIES AUX ACTIFS DÉTENUS EN VUE DE LEUR VENTE		1 610	0
TOTAL PASSIFS		526 136	477 562

État consolidé du résultat net

Compte de résultat (en K euros)	Note	31/12/2021	31/12/2020*
Chiffre d'affaires	7.1	161 431	187 054
Charges externes et autres charges	7.4	- 111 835	- 137 883
Impôts et taxes		- 981	- 585
Charges de personnel	7.5	- 30 363	- 25 463
Dotations nettes aux amortissements et aux provisions	7.6	- 6 955	- 6 258
Autres produits d'exploitation		697	396
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT		11 994	17 262
Résultat net sur cession d'actifs	7.3	13 323	11 784
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL APRES CESSION D'ACTIFS		25 317	29 046
Charges financières	7.7	- 6 891	- 5 984
Produits financiers	7.7	397	427
RÉSULTAT FINANCIER		- 6 494	- 5 557
Impôt sur les bénéfices	7.8	- 3 926	- 3 873
RÉSULTAT NET DES SOCIÉTÉS INTÉGRÉES		14 897	19 616
Quote-part dans les résultats des entreprises associées	6.6	2 005	1 067
RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ		16 902	20 683
dont part revenant aux actionnaires de la société mère		16 170	19 678
dont part revenant aux participations ne donnant pas le contrôle		732	1 005
Résultat par action		(€ par action)	(€ par action)
De base	6.12	3,70 €	4,52 €
Dilué	6.12	3,68 €	4,46 €

(*) Le compte de résultat 2020 a été retraité de la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE) qui a été reclassée en « impôt sur les bénéfices ».

État du résultat global consolidé

(en K euros)	Note	31/12/2021	31/12/2020*
Résultat net consolidé		16 902	20 683
Variation de juste valeur des instruments dérivés de couverture nets d'impôts		378	4
Gains et pertes actuariels sur les régimes de retraites à prestations définies nets d'impôts		207	0
Autres éléments du résultat global ⁽¹⁾		585	4
RÉSULTAT NET GLOBAL CONSOLIDÉ		17 487	20 687
Dont			
Part du groupe		16 749	19 682
Participations ne donnant pas le contrôle		738	1 005

(1) Éléments recyclables en totalité par résultat.

Tableau de variation des capitaux propres consolidés

(en K euros)	Capital	Réserves	Résultat	Capitaux propres groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Capitaux propres Totaux
AU 31/12/2019	49 056	43 938	22 693	115 687	2 751	118 438
Résultat 31/12/2020			19 678	19 678	1 005	20 683
Résultat 31/12/2019		22 693	- 22 693	0		0
<i>Autres éléments du résultat global :</i>						
Juste valeur des instruments financiers dérivés de couverture		4		4		4
RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ	0	22 697	- 3 015	19 682	1 005	20 687
Augmentation de capital de la société mère	5	5		10		10
Juste valeur des actifs financiers (effets liés à IFRS 9)		- 119		- 119		- 119
Distribution de dividendes et de résultats		- 6 277		- 6 277	- 2 533	- 8 810
Acquisitions / cessions de titres d'autocontrôle		- 1 417		- 1 417		- 1 417
Païement fondé sur des actions		740		740		740
Mouvements de périmètre		- 140		- 140	140	0
Autres						
AU 31/12/2020	49 061	59 427	19 678	128 166	1 363	129 529
Résultat 31/12/2021			16 170	16 170	732	16 902
Résultat 31/12/2020		19 678	- 19 678	0		
<i>Autres éléments du résultat global :</i>						
Juste valeur des instruments financiers dérivés de couverture		378		378		378
Gains et pertes actuariels retraite		201		201	6	207
RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ	20 257	- 3 508	16 749	738	17 487	
Juste valeur des actifs financiers (effets liés à IFRS 9)		591		591		591
Distribution de dividendes et de résultats		- 6 552		- 6 552	- 1 237	- 7 789
Acquisitions / cessions de titres d'autocontrôle		- 1 062		- 1 062		- 1 062
Païement fondé sur des actions		- 299		- 299		- 299
Mouvements de périmètre		1 638		1 638	162	1 800
Autres						
AU 31/12/2021	49 061	74 000	16 170	139 231	1 026	140 257

Tableau des flux de trésorerie consolidés

(en K euros)

Note	31/12/2021	31/12/2020*
RÉSULTAT	16 902	20 683
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 - 2 005	- 1 067
Dotations aux amortissements et dépréciations	6.17.1 et 7.6 8 569	6 178
Païement fondé sur des actions	- 299	740
Variation de la juste valeur des instruments financiers	73	80
Autres produits et charges calculés	182	- 907
Plus et moins-values de cession d'actifs immobiliers de placement et de titres	7.3 - 13 323	- 10 512
Marge brute d'autofinancement après coût du financement et impôt	10 099	15 195
Coût de l'endettement financier net	6 445	5 557
Impôts	3 638	3 225
Marge brute d'autofinancement avant coût du financement et impôt	20 182	23 977
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	6.16 et 6.17.2 - 51 831	26 028
<i>Dont variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité rénovation</i>	<i>- 40 597</i>	<i>12 231</i>
Intérêts versés nets	- 6 419	- 5 661
Impôts payés	- 5 028	- 7 255
FLUX NET DE TRÉSORERIE GÉNÉRÉS PAR L'ACTIVITÉ	- 2 716	23 241
FLUX NET DE TRÉSORERIE GÉNÉRÉS PAR L'ACTIVITÉ RÉNOVATION	- 40 380	13 848
Décaissements sur acquisition d'immobilisations incorporelles et corporelles	6.2, 6.4 et 6.17.3 - 1 770	- 1 244
Décaissements sur acquisition d'immeubles de placement	6.3 et 6.17.3 - 15 448	- 28 873
Remboursement d'actifs financiers - Encaissements sur cession d'actifs financiers	6.5 463	9 704
Encaissements nets sur cession d'immobilisations incorporelles et corporelles	0	0
Encaissements nets sur cession d'immeubles de placement	7.3 28 927	827
Décaissements sur acquisition d'immobilisations financières	6.5 - 1 444	- 234
Décaissements / Encaissements sur acquisitions / cessions de filiales nets de la trésorerie acquise et / ou cédée	4.3 3 835	8 398
FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT	14 563	- 11 422
Augmentation de capital	6.12 0	10
Dividendes payés aux actionnaires de la société mère	6.12 - 6 557	- 6 150
Distribution des minoritaires	6.12 - 1 232	- 2 661
Dépôts reçus	6.17.5 237	568
Dépôts remboursés	6.17.5 - 295	- 71
Encaissements provenant d'emprunts (y compris contrats de location financement)	6.17.4 et 6.17.5 77 146	29 254
Remboursement d'emprunts	6.17.4 et 6.17.5 - 30 327	- 11 056
Remboursement des obligations locatives	- 1 895	- 1 275
Rachat de parts minoritaires **	- 4 651	0
Variation des crédits promoteurs	6.17.5 2 220	- 23 801
Variation des autres fonds propres	6.17.5 2 559	- 268
FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT	37 205	- 15 450
VARIATION DE TRÉSORERIE	8 672	10 216
TRÉSORERIE À L'OUVERTURE - CF. § 6.10	123 505	113 289
TRÉSORERIE À LA CLÔTURE - CF. § 6.10	132 177	123 505

(*) Le compte de résultat 2020 a été retraité de la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE) qui a été reclassée en « impôt sur les bénéfices ».

(**) Rachat de minoritaires (dont Fundimmo et autres titres de sociétés de promotion).

7.1.1 Notes annexes aux comptes consolidés

Note 1	Informations générales	135	Note 6	Précisions sur certains postes du bilan consolidé	150
Note 2	Principes et méthodes comptables	136	Note 7	Informations sur le compte de résultat	168
Note 3	Périmètre de consolidation	145	Note 8	Informations complémentaires	171
Note 4	Comparabilité des comptes	145			
Note 5	Informations sectorielles et données chiffrées	147			

Note 1 Informations générales

Le groupe Foncière Atland est un acteur global de l'immobilier dont les activités couvrent l'ensemble de la chaîne de valeur de l'immobilier : promotion et construction, *asset management* et détention d'actifs long terme sous forme de foncière SIIC. Son métier est de concevoir et gérer des produits d'investissements immobiliers à destination d'une clientèle de particuliers et de professionnels.

Le groupe développe plus particulièrement les métiers de l'investissement, la gestion de fonds immobiliers, le financement participatif et la promotion résidentiel neuf et ancien.

L'entité tête de groupe, Foncière Atland, est une société anonyme dont le siège social est situé en France : 40, avenue George V à Paris. Elle est cotée sur le marché Eurolist compartiment B, 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 2021 tels qu'arrêtés par le Conseil d'administration en date du 22 mars 2022. Ces comptes seront soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Annuelle du 17 mai 2022.

Faits marquants

Réalisation d'une première émission obligataire Euro PP de 32,5 M€

Le 29 avril 2021, Foncière Atland a réalisé sa première émission obligataire Euro PP d'un montant de 32,5 M€. Les obligations, d'une maturité de 5 ans, sont admises aux négociations sur Euronext Access. Le placement a été réalisé auprès d'une dizaine d'investisseurs institutionnels et de sociétés de gestion privée.

Le produit de cette émission aura pour vocation de contribuer au financement des besoins du groupe et notamment à la croissance de ses différentes lignes de métiers : la structuration d'opérations clés en main locatifs pour compte propre, l'élargissement de la gamme de produits d'investissement immobilier pour les particuliers et les investisseurs professionnels et le développement de l'activité de promotion logements.

Fundimmo obtient le statut de Prestataire en Services d'Investissement

Pour mémoire, 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.

En mai 2021, Fundimmo a obtenu le statut de Prestataire en Services d'investissement auprès de l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution (ACPR). Ce statut s'inscrit dans la volonté de Fundimmo de démocratiser l'investissement en financement participatif et plus globalement d'élargir sa gamme de produit d'investissement immobilier à commercialiser auprès des épargnants par le développement de nouveaux produits de placement. En effet, cet agrément apporte une crédibilité et un confort supplémentaires auprès des investisseurs de la plateforme par des contraintes réglementaires plus fortes.

Rachat des parts minoritaires de Fundimmo

Le 23 septembre 2021, Atland Group (filiale à 100 % de Foncière Atland) qui détenait à cette date 64,97 % du capital de Fundimmo a racheté par anticipation l'ensemble auprès des parts minoritaires de Fundimmo pour devenir actionnaire unique de la société.

Cette opération va permettre d'accélérer la mise en œuvre de la stratégie de développement de la plateforme digitale.

Covid-19

L'activité 2021 a été bien moins impactée que l'année précédente par le Covid-19. Le groupe est parvenu à maintenir son niveau d'activité malgré les différentes restrictions survenues sur la période.

Sur les activités d'*asset management* pour compte de tiers et gestion réglementée ainsi que sur l'activité de la foncière, l'impact a été peu significatif. Toutes les mesures ont été mises en œuvre afin d'assurer une continuité d'activité et les collectes sur les SCPI gérées par Atland Voisin et sur l'activité de dette de Fundimmo sont revenus à des niveaux proches de ceux connus avant la crise sanitaire.

Quant à l'activité de promotion logement qui a connu un recul en 2021, celui-ci est principalement la conséquence directe des retards d'obtention des autorisations administratives et des décalages de signatures.

Note 2 Principes et méthodes comptables

2.1 Déclaration de conformité

Les états financiers consolidés du groupe Foncière Atland, arrêtés au 31 décembre 2021, 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 2021 sont identiques à ceux utilisés pour les comptes clos au 31 décembre 2020 à l'exception des normes, amendements et interprétations adoptées par l'Union européenne et d'application obligatoire en 2021.

Normes, amendements et interprétations adoptés par l'Union Européenne et d'application obligatoire au 1^{er} janvier 2021

- › Amendements à IFRS 9 – Caractéristiques de remboursement anticipé avec rémunération négative ;
- › Amendements à IAS 39, IFRS 7 et IFRS 9 – Réforme des taux d'intérêts de référence, phase 2 ;
- › Amendements à IFRS 16 – Allègements de loyer liés à la Covid-19.

L'application de ces amendements n'a pas eu d'impact significatif sur les états financiers consolidés du groupe au 31 décembre 2021.

Autres normes, interprétations, amendements et décisions de l'IFRS Interpretations Committee (IFRS IC)

- › Conclusions de l'IFRS IC relatives à l'attribution des avantages postérieurs à l'emploi aux périodes de services (IAS 19 – Avantages du personnel)

Cette décision n'a pas eu d'impact significatif sur les états financiers consolidés du groupe ;

- › Conclusions de l'IFRS IC relatives aux coûts d'implémentation et d'accès à des applications sur le Cloud (ISA 38 – Immobilisations incorporelles). Le groupe finalise l'identification et l'analyse des coûts concernés et n'anticipe pas d'impact significatif lié à la mise en œuvre de cette décision.

Normes, amendements et interprétations publiés par l'IASB mais non encore adoptés par l'Union Européenne

Le groupe n'a pas anticipé de normes ou d'interprétation dont l'application n'est pas obligatoire en 2021.

- › Amendement à IFRS 16 – Allègements de loyers liés à la Covid-19 au-delà du 30 juin 2021 ;
- › Amendements à IFRS 10 et IAS 28 – Vente ou apport d'actifs entre une entreprise associée et une coentreprise ;
- › Amendements à IFRS 3 – Référence au cadre conceptuel ;
- › Amendements à IAS 8 – Définition d'une estimation comptable ;

- › Amendements à IAS 12 – Impôt différé rattaché à des actifs et des passifs issus d'une même transaction.

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 2021, à l'exclusion des entités abritant les opérations menées en co-investissement ou co-promotion, toutes les sociétés incluses dans le périmètre (voir la note 3 – Périmètre de consolidation) sont intégrées suivant la méthode de l'intégration globale.

2.2.2 Méthodes de conversion utilisées pour les entreprises étrangères

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

2.2.3 Dates de clôture

Les états financiers consolidés ont été réalisés à partir des comptes des sociétés du groupe arrêtés au 31 décembre 2021.

2.3 Méthodes et règles d'évaluation

2.3.1 Utilisation d'estimations et exercice du jugement

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

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

- la reconnaissance du chiffre d'affaires et de la marge à l'avancement pour les opérations de promotion / construction ;
- la juste valeur des immeubles de placement ainsi que les règles et méthodes comptables relatives aux immeubles de placement notamment les durées d'utilité et les dépréciations ;
- l'évaluation de la valeur de marché des stocks ;
- la juste valeur des instruments financiers ;
- l'évaluation des provisions et des dépréciations ;
- les estimations liées au *goodwill* et aux options de vente accordées aux actionnaires minoritaires.

En raison des incertitudes inhérentes à tout processus d'évaluation, le groupe révisé ses estimations sur la base d'informations régulièrement mises à jour. Il est possible que les résultats futurs des opérations concernées diffèrent des estimations effectuées à la date de clôture des états financiers consolidés résumés.

Outre l'utilisation d'estimations, la Direction du groupe a fait usage de jugements pour définir le traitement comptable adéquat de certaines activités et transactions lorsque les normes et interprétations IFRS en vigueur ne traitent pas de manière précise des problématiques comptables concernées. En particulier, la Direction a exercé son jugement pour :

- la reconnaissance des actifs d'impôts différés, en particulier sur déficits reportables ;
- l'interprétation contractuelle des mesures d'accompagnement octroyées aux locataires (cf. note 2.1).

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

- 2.3.8 Immeubles de placement ;
- 2.3.11 Stocks et travaux en cours ;
- 2.3.16 Dettes financières ;
- 2.3.18 Provisions ;
- 6.1 *Goodwill* ;
- 2.3.21 Enregistrement des produits.

2.3.2 Homogénéité des méthodes

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

2.3.3 Opérations intra-groupe

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

2.3.4 Regroupement d'entreprises et Goodwill

Pour déterminer si une transaction est un regroupement d'entreprise selon la norme IFRS 3 révisée, le groupe analyse si un ensemble d'activités et de biens est acquis en plus de l'immobilier et si cet ensemble inclut à minima une entrée et un processus substantiel qui contribuent significativement ensemble à créer une sortie

À la date d'acquisition, le groupe comptabilise à leur juste valeur les actifs, passifs et passifs éventuels identifiables de l'entité acquise (à l'exception des actifs non courants destinés à la vente).

L'écart résiduel constaté entre la juste valeur de la contrepartie transférée (augmentée du montant comptabilisé de la participation ne donnant pas le contrôle) et le solde net des montants, à la date d'acquisition, des actifs identifiables et des passifs repris évalués à leur juste valeur, constitue le *goodwill*.

Cet écart est inscrit à l'actif s'il est positif, et est comptabilisé immédiatement en résultat s'il est négatif.

Le groupe dispose d'un délai de douze mois, à compter de la date d'acquisition, pour finaliser la comptabilisation des opérations relatives aux sociétés acquises.

Les coûts directs liés à l'acquisition sont constatés en charges de la période.

Les *goodwill*s 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 de 3 à 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 retraite les contrats de location portant sur des actifs de plus de 5 000 euros et d'une durée supérieure à un an.

La durée du bail retenue est la durée minimum de l'engagement ferme restant augmentée des options de renouvellement que le groupe exercera de façon raisonnablement certaine. Les loyers pris en compte sont fixes ou liés à un indice immobilier.

2.3.7 Immobilisations corporelles

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

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

Les durées d'utilité retenues sont les suivantes :

- agencements : 10 à 15 ans ;
- mobilier et matériel de bureau : 2 à 10 ans.

2.3.8 Immeubles de placement

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

Un immeuble de placement est évalué, après sa comptabilisation initiale, soit à sa juste valeur, soit d'après le modèle du coût selon les modalités prévues par la norme IAS 16.

La société a opté pour le modèle du coût qui induit l'application de l'approche par composants.

Le coût d'entrée des immeubles comprend :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Juste valeur

Foncière Atland applique la norme IFRS 13, laquelle définit la juste valeur comme le prix qui serait reçu pour la vente d'un actif ou payé pour le transfert d'un passif lors d'une transaction normale entre des intervenants de marché à la date d'évaluation.

La norme IFRS 13 prévoit une hiérarchisation des justes valeurs classant selon trois niveaux d'importance les données ayant servi de base à l'évaluation des actifs et passifs concernés.

Les trois niveaux sont les suivants :

- **niveau 1** : la juste valeur correspond à des prix non ajustés cotés sur des marchés actifs pour des actifs ou passifs identiques ;
- **niveau 2** : la juste valeur est déterminée sur la base de données observables, soit directement, soit indirectement ;
- **niveau 3** : la juste valeur est déterminée sur la base de données non observables directement.

Compte tenu de la nature du marché immobilier français et du peu de données publiques disponibles, Foncière Atland a considéré que le niveau le plus adapté pour ses actifs détenus est le niveau 3.

La juste valeur est déterminée sur la base d'expertises indépendantes (évaluation hors droits) ou d'une promesse de vente le cas échéant.

Lorsque des immeubles ont été acquis depuis moins de 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, l'actif est comptabilisé à sa valeur de prix de cession.

2.3.10 Autres actifs financiers**Titres de participation des entités non consolidées et créances rattachées**

Les titres de participation des entités non consolidées sont enregistrés lors de leur acquisition à leur coût d'acquisition majoré des coûts de transaction. Ils sont ensuite, et à chaque clôture, évalués à leur juste valeur par résultat ou capitaux propres selon le choix opéré lors de la comptabilisation initiale.

À chaque nouvelle acquisition de titres de capitaux propres, une analyse de l'intention de gestion du groupe est conduite afin de déterminer s'ils seront évalués à la juste valeur par résultat ou par capitaux propres.

La juste valeur est appréhendée à partir des techniques d'évaluation reconnues (références à des transactions récentes, actualisation des cash-flows futurs, etc.)

Les créances financières rattachées sont enregistrées à leur coût d'acquisition. Par ailleurs des dépréciations sont constituées et comptabilisées en résultat lorsqu'il existe une indication objective de perte de valeur du fait d'un événement intervenu après la comptabilisation initiale de l'actif.

Dépôts de garantie versés

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

2.3.11 Stocks et travaux-encours

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

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

Pour les opérations de promotion immobilière en cours de construction, les stocks sont évalués au coût de production de chaque programme selon la méthode de l'avancement technique des travaux décrite dans la note 2.3.21 « Enregistrement des produits » de la présente annexe.

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

2.3.12 Créances clients et autres débiteurs

Les créances clients et 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.

La CVAE est classée en impôts sur les bénéfices.

2.3.21 Enregistrement des produits

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

Le chiffre d'affaires consolidé est constitué :

- des revenus locatifs ;
- des produits de la vente des stocks d'opérations de construction et de rénovation ;
- des activités de prestations de services après élimination des opérations intra-groupe : honoraires de montage, de gestion d'actifs réglementés, d'*asset management*, *property management* ou commercialisation. Concernant cette troisième source de chiffre d'affaires, celle-ci a été renforcée par le développement de la gestion réglementée.

Produits relatifs aux ventes d'opérations de construction logements et tertiaires :

Pour ses opérations de promotion immobilière le groupe reconnaît son chiffre d'affaires ainsi que les résultats des programmes immobiliers selon la méthode de l'avancement.

Cet avancement est constitué tant d'un critère d'avancement technique de l'opération que d'un avancement commercial caractérisé par la signature avec des clients des actes transférant le contrôle de l'actif au fur et à mesure de sa construction.

Taux d'avancement = Avancement commercial * avancement technique =

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

Le résultat à l'avancement est déterminé à la partir de la marge à terminaison prévisionnelle du programme immobilier pondérée par l'avancement technique ainsi que par l'avancement commercial.

Dans le cas où une perte est identifiée sur un contrat déficitaire, elle est provisionnée dès l'exercice d'identification pour la partie du contrat restant à exécuter à la clôture.

Produits relatifs aux activités de prestations de services :

Le chiffre d'affaires est comptabilisé lors de la réalisation de la prestation. Cette source de chiffre d'affaires a fortement augmenté du fait du développement de la gestion réglementée réalisée par les sociétés VOISIN et FUNDIMMO.

Cette activité génère 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 % des revenus locatifs gérés des SCPI ;
- des honoraires de gestion des OPPCI correspondant à un % de l'actif net tel que défini dans le prospectus des OPPCI ;
- des honoraires d'*asset* et *property management* issus de la gestion des actifs détenus minoritairement par le groupe dans le cadre de club-deals et d'opération de co-investissements ;
- des commissions promoteurs issues du placement des fonds collectés dans les opérations immobilières sélectionnées.

Produits relatifs aux cessions d'actifs non courants :

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

- des résultats de cessions d'immeubles de placement qui correspondent aux prix de cession nets des frais engagés à l'occasion de la vente de ces mêmes immeubles, minorés de leur valeur nette comptable ainsi que des indemnités de remboursement anticipé prévues dans les contrats de prêts souscrits à l'origine pour le financement de ces actifs non courants ;
- des résultats de cession de titres de participation qui correspondent aux prix de cession nets des frais engagés à l'occasion de la vente de ces mêmes titres, minorés de leur valeur nette comptable.

Produits relatifs aux revenus locatifs :

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

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

2.3.22 Indicateurs alternatifs de performance

L'EBITDA Récurrent 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 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'arrêt 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 2,5 % ;
- taux d'actualisation brute de 0,98 % ;
- turn-over : fort ;
- table de survie INSEE 2021.

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

2.3.25. Résultat par action

L'information présentée est calculée selon les principes suivants :

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

2.3.26 Actions gratuites

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

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

2.3.27 Actions propres

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

2.3.28 Comptabilisation des charges refacturées aux locataires

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

2.3.29 Gestion des risques

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

Risque de crédit

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

Créances clients et autres débiteurs

L'exposition du groupe au risque de crédit est réduite en raison :

- de la diversification récente des sources de revenus et de la qualité de ses locataires dans le cadre de son activité « investissement ».

Au 31 décembre 2021, l'encours clients net des provisions pour dépréciation se monte à 73 475 K€ et concerne les créances sur revenus locatifs (hors provisions pour charges à refacturer d'un montant de 930 K€ pour lesquelles les appels de fonds s'effectuent à intervalle variable selon la nature de charges concernées tout au long de l'exercice), les créances liées à l'activité de promotion relative à Atland Résidentiel principalement et les créances liées à l'activité de gestion d'actifs principalement assurée par la société Atland Voisin.

L'ensemble se décompose de la façon suivante :

- créances non échues : 73 475 K€ :
 - dont quittance du quatrième trimestre 2021 : 1 776 K€ (activité investissement) de loyers non échus,
 - dont prix de cession de travaux en cours : 68 237 K€ principalement pour la partie promotion immobilière logement (à savoir part des obligations de performance déjà réalisées par le groupe et pour lesquelles le droit définitif à percevoir de la trésorerie est subordonné à un échéancier contractuel des paiements dans le cadre de ventes en état de futur achèvement),
 - dont activité de gestion d'actifs réglementée : 3,462 K€ (essentiellement des honoraires de gestion non échus) ;
- créances échues de plus de 3 mois : 65 K€ dépréciées à 100 % au 31 décembre 2021 (vs 415 K€ au 31 décembre 2020).

La diminution des créances échues de plus de 3 mois fait suite à la reprise des provisions constituées historiquement sur deux locataires en difficultés financières (immeubles de Villejuif et Cébazat). L'impact sur le compte de résultat 2021 du groupe se solde par un produit de 106 K€ notamment suite à l'encaissement partiel d'une partie desdites créances.

Dépendance par rapport aux tiers :**Sur la partie promotion / construction :**

Les ventes d'actifs en cours de construction dans le cadre de VEFA (vente en état de futur achèvement) étant signées devant notaire après obtention par le client du financement nécessaire à l'acquisition auprès d'un établissement de crédit qui sécurise le paiement du prix, le risque d'impayé est quasi nul pour l'activité de développement et de rénovation. La construction des biens est également conditionnée à un taux de pré commercialisation compris entre 40 % (« logement ») et 100 % (« Parcs d'activité »), ce qui limite fortement le risque d'invendu à la livraison du bien. De plus les VEFA en logement sont réalisées soit avec des investisseurs, soit avec des opérateurs sociaux ou des particuliers, ce qui diversifie la nature des clients.

Concernant le pôle Asset management :

S'agissant des commissions de gestion et de souscription perçues par la société Voisin, celles-ci ne font pas l'objet de risque d'impayés :

- les honoraires de souscriptions sont directement prélevés sur la collecte ;
- les honoraires de gestion sont payés par les SCPI.

Plus de 81 % de la collecte est réalisée auprès de Conseillers en Gestion de Patrimoine (CGP) dont les 10 plus importants représentent 44 % de la collecte totale. En outre, les SCPI gérées par Atland Voisin comptent plus de 35 000 associés à leur capital.

Sur la partie Investissement/Revenus locatifs de la SIIC :

S'agissant du degré de dépendance des revenus locatifs de Foncière Atland à l'égard des tiers, il est à noter que Total est son premier locataire en 2021 (avec 23 % des revenus locatifs) suivi par le groupe Speedy (20 % des revenus locatifs), Engie (13 % des revenus locatifs) et le groupe Freinage Poids Lourds Services (11 % des revenus locatifs).

Placements

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

Analyse des emprunts par maturité :

Échéancier (en K euros)	De 1 à 3 mois	De 3 à 12 mois	De 1 à 2 ans	De 3 à 5 ans	Plus de 5 ans	Total
Emprunt obligataire non convertible	0	0	0	0	32 001	32 001
Emprunts auprès des établissements de crédit ⁽¹⁾	4 359	10 207	14 986	103 216	8 099	140 867
Emprunts - Crédit-bail	40	122	167	529	1 073	1 931
Obligations locatives (IFRS 16)	441	1 382	1 773	1 363	33	4 992
Crédits promoteur	0	5 246	33 467	21 533	0	60 246
TOTAL	4 840	16 957	50 393	126 641	41 206	240 037

(1) Y compris emprunts relatifs aux immeubles de placement destinés à la vente (représentent un capital de 1 610 K€).

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

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 (72 %) : 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 ;
- les revenus liés à l'activité d'asset et property management et ceux liés à l'activité de gestion d'actifs réglementés (23 %) 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 (5 %).

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 2021, 55 % des loyers sont adossés à des baux d'une durée ferme résiduelle supérieure à 4 ans ;
- la durée ferme moyenne des baux relatifs au patrimoine direct de foncière est supérieure à 5 ans à fin décembre 2021 ;
- le groupe est faiblement exposé aux variations à la baisse des indexations suivant les indices ICC - ILC et ILAT.

Risque de liquidité

Compte tenu de la récurrence du cash-flow généré par ses investissements qui offrent des rendements sécurisés, de la trésorerie disponible et de son actionnariat, le groupe estime que le risque de liquidité est limité.

Il n'existe pas de ligne de crédit à l'exception des financements adossés à la construction d'actif à court terme et long terme.

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, les Directions juridique et financière contribuent, en liaison avec le réseau de conseils externes, à la collecte et au traitement des informations appropriées relatives à la législation. Le groupe est notamment concerné par des mesures fiscales propres à l'immobilier comme le régime fiscal des SIIC ou l'avantage Pinel pour l'immobilier neuf de logements.

Risques liés à l'évolution des actifs immobiliers

L'évaluation du portefeuille d'actifs immobiliers de l'activité « investissement » est liée à de nombreux facteurs externes (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 ;
- soit une couverture de type CAP.

Au 31 décembre 2021 la position de taux est couverte à près de 85 % contre un peu plus de 76 % au 31 décembre 2020 :

Montant (en K euros)	31/12/2021			31/12/2020		
	Taux fixe	Taux variable	Total	Taux fixe	Taux variable	Total
Emprunts et dettes financières ⁽¹⁾	17 776	125 021	142 797	17 822	132 338	150 160
Obligations locatives (IFRS 16)	4 992	0	4 992	5 302	0	5 302
Obligations non convertibles	32 001	0	32 001	9 967	0	9 967
PASSIF FINANCIER NET AVANT GESTION	54 770	125 021	179 791	33 091	132 338	165 429
En proportion hors emp. Obligataire	12,59 %	87,55 %	100 %	11,87 %	88,13 %	100 %
En proportion y/c emp. Obligataire	30,74 %	69,54 %	100 %	20,00 %	80,00 %	100 %
PASSIF FINANCIER NET AVANT GESTION	54 770	125 021	179 791	33 091	132 338	165 429
Couverture						
Juste valeur positive		336	336		64	64
Juste valeur négative		83	83		196	196
Total couverture		- 253	- 253		132	132
PASSIF FINANCIER NET APRÈS GESTION	54 770	124 768	179 538	33 091	132 470	165 561

(1) Y compris emprunts relatifs aux immeubles destinés à la vente.

Échéancier (en K euros)	31/12/2021			31/12/2020		
	Taux fixe	Taux variable	Total	Taux fixe	Taux variable	Total
Capital restant dû couvert (y/c emprunt obligataire et obligations locatives)	54 770	97 651	152 421	33 091	94 114	127 205
Capital restant dû couvert (y/ compris emprunt obligataire mais hors obligations locatives)	49 777	97 651	147 428	27 789	94 114	121 903
Capital restant dû couvert (hors emprunt obligataire et obligations locatives)	17 776	97 651	115 427	17 822	94 114	111 936
% des dettes couvertes totales	100,00 %	78,11 %	84,78 %	100,00 %	71,12 %	76,89 %
% des dettes couvertes (hors obligations locatives)	100,00 %	78,11 %	80,83 %	100,00 %	71,12 %	74,54 %
% des dettes couvertes (hors emprunt obligataire et obligations locatives)	100,00 %	78,11 %	84,34 %	100,00 %	71,12 %	76,13 %

2.3.30 Gestion du capital

La stratégie de 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 2021, le groupe n'a pas modifié sa politique en matière de gestion de capital.

Note 3 Périmètre de consolidation

Périmètre au 31 décembre 2021

Méthodes de consolidation	Investissement	Asset Management	Promotion / Construction	Total au 31 /12/2021
Intégration globale	25	42	118	185
Coentreprises	0	0	0	0
Entreprises associées	0	0	0	0
Mises en équivalence	1	1	29	31
TOTAL PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION	26	43	147	216

Périmètre au 31 décembre 2020

Méthodes de consolidation	Investissement	Asset Management	Promotion / Construction	Total au 31/12/2020
Intégration globale	24	43	100	167
Coentreprises	0	0	0	0
Entreprises associées	0	0	0	0
Mises en équivalence	1	1	26	28
TOTAL PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION	25	44	126	195

Note 4 Comparabilité des comptes

4.1 Changements de méthodes comptables

Application de l'Agenda Décision IFRS IC IFRIC Update - Attribution des avantages postérieurs à l'emploi aux périodes de services (IAS 19)

Bilan Actif (en K euros)	31/12/2020 - Publié	Amendements IAS 19	31/12/2020 - Retraité
ACTIFS NON COURANTS	184 252	- 51	184 201
<i>Dont impôts différés actifs</i>	<i>2 366</i>	<i>- 51</i>	<i>2 315</i>
TOTAL ACTIFS NON COURANTS	184 252	- 51	184 201
ACTIFS COURANTS	288 932	0	288 932
TOTAL ACTIFS DÉTENUS EN VUE DE LEUR VENTE	4 378	0	4 378
TOTAL ACTIFS	477 562	- 51	477 511

Bilan Passif (en K euros)	31/12/2020 - Publié	Amendements IAS 19	31/12/2020 - Retraité
Capitaux propres - Part du groupe	128 166	143	128 309
Participations ne donnant pas le contrôle	1 363	0	1 363
Capitaux propres consolidés	129 529	143	129 672
Passifs non courants	176 399	- 194	176 205
<i>Dont avantages du personnel</i>	<i>589</i>	<i>- 194</i>	<i>395</i>
Passifs courants	171 635	0	171 635
TOTAL PASSIFS	477 562	- 51	477 511

4.2 Changements de présentation

Retraitement de la CVAE en impôts sur les bénéfices

Compte de résultat (en K euros)	31/12/2020 publié	Retraitements	31/12/2020 retraité
Chiffre d'affaires	187 054	0	187 054
Charges externes et autres charges	- 137 883	0	- 137 883
Impôts et taxes	- 1 232	647	- 585
Charges de personnel	- 25 463	0	- 25 463
Dotations nettes aux amortissements et aux provisions	- 6 258	0	- 6 258
Autres produits d'exploitation	396	0	396
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT	16 615	647	17 261
Résultat net sur cession d'actifs non courants	11 784	0	11 784
RÉSULTAT OPERATIONNEL APRES CESSION D'ACTIFS	28 399		29 045
Charges financières	- 5 984	0	- 5 984
Produits financiers	427	0	427
RÉSULTAT FINANCIER	- 5 557	0	- 5 557
Impôt sur les bénéfices	- 3 226	- 647	- 3 873
RÉSULTAT NET DES SOCIÉTÉS INTÉGRÉES	19 616	0	19 616
Quote-part dans les résultats des entreprises associées	1 067		1 067
RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ	20 683	0	20 683

4.3 Détail des acquisitions et cessions de sociétés dans le tableau de flux de trésorerie consolidé

Détail des acquisitions de sociétés dans le tableau des flux de trésorerie consolidés

(en K euros)	Acquisitions 2021	Acquisitions 2020
Prix d'achat décaissé	0	7 560
Trésorerie acquise	0	- 937
ACQUISITIONS DE SOCIÉTÉS INTÉGRÉES, TRÉSORERIE ACQUISE DÉDUITE	0	6 623

Les acquisitions de l'année 2020 correspondent uniquement à la prise de participation dans la société Marianne Développement.

Détail des cessions de sociétés dans le tableau des flux de trésorerie consolidés

(en K euros)	Cessions 2021	Cessions 2020
Prix de cession encaissé	3 835	15 020
Trésorerie filiales vendues	0	0
CESSIONS DE SOCIÉTÉS INTÉGRÉES, APRÈS DÉDUCTION DE LA TRÉSORERIE CÉDÉE	3 835	15 020

Les cessions de l'année 2020 correspondent à la vente hors groupe de la participation de 30 % dans la société Transbus (et ses filiales), entités précédemment consolidées suivant la méthode de la mise en équivalence.

Les cessions de l'année 2021 correspondent à l'encaissement du prix de vente hors groupe des titres des 4 sociétés de droit belge (« Optiland »).

Note 5 Informations sectorielles et données chiffrées

Un secteur est une composante distincte du groupe qui est engagée dans la fourniture de produits ou de services dans un environnement économique particulier et qui est exposée à des risques et une rentabilité différents de ceux des autres secteurs.

L'information sectorielle est présentée selon les trois activités du groupe et déterminée en fonction de son organisation et de la structure de son *reporting* interne :

1. le pôle « *investissement* » est dédié à l'activité de conservation en patrimoine d'actifs immobiliers acquis ou construits en vue d'être conservés dont l'objectif est de générer des revenus locatifs ainsi que des plus ou moins-values de cession lors de la vente des immeubles ;
2. le pôle « *promotion/construction* » est rattaché aux activités de promotion logements et habitat solidaire intergénérationnel, de la Vente en État de Futur Achèvement de bâtiments d'activités et bureaux et clés en main et de la vente à la découpe de logements et de bureaux dans le cadre de l'activité rénovation. Ce second pôle regroupe principalement Atland Résidentiel, Marianne Développement et leurs filiales ;
3. le pôle « *asset management* » est dédié à l'activité de gestion d'actifs pour compte de tiers, de la gestion réglementée (SCPI ou OPPCI) ainsi que de l'activité de crowdfunding immobilier. Ce troisième pôle regroupe principalement les sociétés Atland Voisin et Fundimmo

Décomposition par pôle des actifs et passifs

01/01/2021 - 31/12/2021 (en K euros)	Investissement	Asset management	Promotion / construction	Non sectorisé*	Total au 31/12/2021 Retraité*
Actifs sectoriels	186 121	59 384	273 150	3 959	522 614
Impôts différés actifs	10	179	1 923	146	2 258
Créances d'impôts	0	736	528	0	1 264
TOTAL ACTIF	186 131	60 299	275 601	4 105	526 136
Passifs sectoriels	113 128	67 968	204 595	26	385 717
Capitaux propres consolidés	0	0	0	140 257	140 257
Impôts différés passifs	0	0	135	0	135
Dettes d'impôts	0	0	27	0	27
TOTAL PASSIF	113 128	67 968	204 757	140 283	526 136
Besoin en Fonds de Roulement	782	11 562	- 104 621	0	- 92 277

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

01/01/2020 - 31/12/2020 (en K euros)	Investissement	Asset management	Promotion / construction	Non sectorisé*	Total au 31/12/ 2020 Retraité*
Actifs sectoriels	189 020	45 108	234 105	6 715	474 948
Impôts différés actifs	8	208	1 932	218	2 366
Créances d'impôts	0	0	248	0	248
TOTAL ACTIF	189 028	45 316	236 286	6 933	477 562
Passifs sectoriels	92 714	68 576	185 555	3	346 848
Capitaux propres consolidés	0	0	0	129 529	129 529
Impôts différés passifs	0	0	606	0	606
Dettes d'impôts	5	69	505	0	579
TOTAL PASSIF	92 719	68 645	186 666	129 532	477 562
Besoin en Fonds de Roulement	- 4 285	14 777	- 51 570	0	- 41 078

01/01/2020 – 31/12/2020 (en K euros)	Promotion / construction	Non sectorisé*	Total au 31/12/2020 Retraité*
Actifs sectoriels	234 105	6 715	474 948
Impôts différés actifs	1 932	218	2 366
Créances d'impôts	248	0	248
TOTAL ACTIF	236 286	6 933	477 562
Passifs sectoriels	185 555	3	346 848
Capitaux propres consolidés	0	129 529	129 529
Impôts différés passifs	606	0	606
Dettes d'impôts	505	0	579
TOTAL PASSIF	186 666	129 532	477 562
Besoin en Fonds de Roulement	- 51 570	0	- 41 078

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

(**) Présentation retraitée du reclassement des dettes / créances de CVAE en dettes / créances d'IS.

Résultats par pôles

01/01/2021 – 31/12/2021 (en K euros)	Investissement	Asset management	Promotion / construction	Total au 31/12/2021
Chiffre d'affaires réalisé avec des tiers	7 662	32 228	121 541	161 431
Chiffre d'affaires réalisé avec d'autres pôles	0	0	0	0
Chiffre d'affaires	7 662	32 228	121 541	161 431
Dotations nettes aux amortissements et dépréciations	- 3 582	- 913	- 1 544	- 6 039
Produits et charges opérationnels avec contrepartie de trésorerie	- 2 900	- 17 927	- 122 149	- 142 976
Produits et charges opérationnels sans contrepartie de trésorerie	- 266	- 77	- 79	- 422
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	914	13 311	- 2 231	11 994
Résultat des cessions	13 323	0	0	13 323
Produits et charges financiers avec contrepartie de trésorerie	- 2 664	- 916	- 1 951	- 5 530
Autres produits et charges financiers sans contrepartie de trésorerie	- 342	- 323	- 299	- 964
Résultat financier	- 3 006	- 1 239	- 2 250	- 6 494
RÉSULTAT DES ACTIVITÉS COURANTES	11 231	12 072	- 4 481	18 823
Impôt sur les bénéfices	- 64	- 3 674	- 187	- 3 926
Quote-part dans les résultats des entreprises associées	101	36	1 868	2 005
RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ	11 268	8 434	- 2 800	16 902
<i>Dont Résultat net – part des actionnaires de la société mère</i>	<i>11 268</i>	<i>8 434</i>	<i>-3 532</i>	<i>16 170</i>
<i>Dont Résultat net – part des participations ne donnant pas le contrôle</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>732</i>	<i>732</i>

COMPTES CONSOLIDÉS ET COMPTES SOCIAUX

États financiers consolidés annuels 31 décembre 2021

01/01/2020 - 31/12/2020
(en K euros)

	Investissement	Asset management	Promotion / construction	Total au 31/12/2020
Chiffre d'affaires réalisé avec des tiers	5 935	34 602	146 518	187 054
Chiffre d'affaires réalisé avec d'autres pôles	0	0	0	0
Chiffre d'affaires	5 935	34 602	146 518	187 054
Dotations nettes aux amortissements et dépréciations	- 2 676	- 891	- 2 135	- 5 702
Produits et charges opérationnels avec contrepartie de trésorerie	- 1 655	- 17 810	- 143 673	- 163 140
Produits et charges opérationnels sans contrepartie de trésorerie	- 344	- 429	- 177	- 950
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	1 260	15 471	532	17 263
Résultat des cessions	11 784	0	0	11 784
Produits et charges financiers avec contrepartie de trésorerie	- 1 366	- 1 069	- 1 981	- 4 415
Autres produits et charges financiers sans contrepartie de trésorerie	- 383	- 357	- 402	- 1 142
Résultat financier	- 1 748	- 1 426	- 2 383	- 5 557
RÉSULTAT DES ACTIVITÉS COURANTES	11 295	14 045	- 1 850	23 492
Impôt sur les bénéfices	9	- 4 953	1 070	- 3 873
Quote-part dans les résultats des entreprises associées	188	- 33	912	1 067
RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ	11 492	9 059	131	20 683
<i>Dont Résultat net - part des actionnaires de la société mère</i>	<i>11 492</i>	<i>9 242</i>	<i>- 1 056</i>	<i>19 678</i>
<i>Dont Résultat net - part des participations ne donnant pas le contrôle</i>	<i>0</i>	<i>- 183</i>	<i>1 188</i>	<i>1 005</i>

(**) Présentation retraitée du reclassement des dettes / créances de CVAE en dettes / créances d'IS.

Note 6 Précisions sur certains postes du bilan consolidé**6.1 Goodwill**

Décomposition (en K euros)	Valeurs brutes 31/12/2021	Perte de valeur	Valeurs nettes 31/12/2021	Valeurs nettes 31/12/20
Activité d'Asset Management	14 702	0	14 702	14 702
Activité de promotion - construction	27 703	0	27 703	35 512
TOTAL GOODWILL	42 405	0	42 405	50 214

Variations (en K euros) 01/01/2020 - 31/12/2020	Valeurs brutes	Perte de valeur	Valeurs nettes
31/12/2019	35 055	0	35 055
Variation de périmètre	15 159	0	15 159
31 DÉCEMBRE 2020	50 214	0	50 214

Variations (en K euros) 01/01/2021 - 31/12/2021	Valeurs brutes	Perte de valeur	Valeurs nettes
31/12/2020	50 214	0	50 214
Ajustements du goodwill pendant la période d'affectation*	- 7 809	0	- 7 809
Variation de périmètre	0	0	0
31 DÉCEMBRE 2021	42 405	0	42 405

(*) Obtention d'informations nouvelles, durant le délai d'affectation de douze mois à compter de la date d'acquisition de l'entité Marianne Développement (et ses filiales directes), ayant conduit à revoir les hypothèses sous-tendant à l'évaluation des actifs identifiés acquis (notamment contrats clients) ainsi que du goodwill.

Ces goodwill correspondent à l'expérience et au savoir-faire des sociétés Atland Voisin, Fundimmo, Atland Résidentiel et Marianne Développement (acquises respectivement les 24 septembre 2015, 3 juillet 2019, 15 novembre 2019 et 22 octobre 2020).

Compte tenu de ses activités, le groupe a identifié trois Unités Génératrices de Trésorerie (UGT) :

- la première "promotion - construction" comprenant Atland Résidentiel et ses filiales, Fareim ainsi que la société Marianne Développement ;
- la seconde "asset management" comprenant Atland Voisin et Fundimmo ;
- la troisième est l'activité d'investissement avec Foncière Atland et ses filiales SIIC.

Les goodwill font l'objet d'un *impairment* test (annuel et semestriel en cas d'indice de perte de valeur) dans le cadre des 3 UGT identifiées.

Les hypothèses retenues sont les suivantes :

1. UGT promotion - construction

Cette UGT est composée des sociétés d'Atland Résidentiel, Foncière Atland REIM et les Marianne Développement et ses filiales.

La société a fait appel à un expert indépendant en 2021 afin de valoriser la société Atland Résidentiel et ses filiales de promotion/rénovation. L'expert a utilisé la méthode de valorisation dite de l'ANR dont les principales caractéristiques sont les suivantes :

- marges nettes sur la base des bilans des opérations de promotion en cours ou sous promesse ;
- taux d'impôt : 25,8 %.

Les tests ont consisté à décoter les marges en fonction du stade d'avancement de chaque opération.

La société a utilisé la méthode des discounted cash-flow pour corroborer les résultats obtenus.

Cette méthode de l'ANR est semblable à celle retenue par l'expert indépendant lors de l'acquisition d'Atland Résidentiel et ses filiales par le groupe.

En outre, la société a utilisé la méthode des discounted cash-flow (DCF). La valeur d'entreprise issue de la méthode des DCF ne remet pas en cause la valeur d'entreprise déterminée par l'expert indépendant.

La société a également procédé à une valorisation de la société Marianne Développement et de ses filiales selon la même méthode que celle retenue pour le calcul du goodwill définitif, en particulier pour le complément de prix relatif à l'exercice de la promesse d'achat des 40% correspondant à la part des minoritaires

Compte tenu de l'écart entre les valeurs issues de ces méthodes et la valeur à tester, aucune perte de valeur potentielle n'apparaît pour l'UGT « Promotion - Construction ».

2. UGT Asset Management

Cette UGT est composée des sociétés Atland Voisin et Fundimmo. Un expert indépendant a procédé à une valorisation de la société Atland Voisin selon la méthode des discounted cash-flow (DCF) dont les principales caractéristiques sont les suivantes :

- taux d'actualisation : 8,9% ;
- taux d'impôt : 25,8 %.

Les tests ont consisté en l'application cumulative des hypothèses suivantes :

- collecte nette annuelle divisée par 4 (vs. collecte nette 2021) ;
- d'un taux de marge d'Ebitda significativement revu à la baisse.

Concernant Fundimmo, la valeur issue de l'expertise 2020 a été conservée en l'absence de changement significatif du business plan.

L'application de cette méthode de valorisation ne fait apparaître aucune perte de valeur potentielle pour l'UGT « UGT services dont gestion d'actifs réglementée ».

3. UGT investissement

Cette UGT est composée de la société Foncière Atland et de ses filiales SCI. Elle ne comprend pas de *goodwill*.

Le test de valeur est réalisé à chaque exercice (2 fois par an) sur la base d'évaluations d'experts indépendants. Les conclusions de ces expertises ne remettent pas en cause la valeur nette comptable des immeubles de placement.

6.2 Immobilisations incorporelles et droits d'utilisation des actifs loués

Décomposition (en K euros)	Valeurs brutes 31/12/2021	Amortissements 31/12/2021	Valeurs nettes 31/12/2021	Valeurs nettes 31/12/2020
Concessions, brevets, licences	1 873	- 1 394	479	340
Marque	1 084	0	1 084	1 084
Relations clientèles	10 593	- 4 386	6 207	9 379
Autres immobilisations incorporelles	0	0	0	17
SOUS-TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	13 550	- 5 780	7 770	10 820
Droits d'utilisation des actifs loués	7 785	- 2 848	4 937	5 222
TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET DROITS D'UTILISATION DES ACTIFS LOUÉS	21 335	- 8 628	12 707	16 042

Variations (en K euros) 01/01/2020 - 31/12/2020	Valeurs brutes	Amortissements	Valeurs nettes
31/12/2019	15 805	- 1 706	14 099
Variation liée à l'application d'IFRS 16 : Obligations locatives	- 626	1 260	634
Mouvements de périmètre	4 497	0	4 497
Augmentations	161	- 3 349	- 3 187
Diminutions	0	0	0
31/12/2020	19 837	- 3 795	16 042

Variations (en K euros) 01/01/2021 - 31/12/2021	Valeurs brutes	Amortissements	Valeurs nettes
31/12/2020	19 837	- 3 795	16 042
Variation liée à l'application d'IFRS 16 : Obligations locatives	1 920	- 394	1 526
Mouvements de périmètre	- 823	0	- 823
Augmentations	401	- 4 439	- 4 038
Diminutions	0	0	0
31/12/2021	21 335	- 8 628	12 707

6.3 Immeubles de placement

Décomposition (en K euros)	Valeurs brutes 31/12/2021	Amortissements et dépréciations 31/12/2021	Valeurs nettes 31/12/2021	Valeurs brutes 31/12/2020	Amortissements et dépréciations 31/12/2020	Valeurs nettes 31/12/2020
Terrains	31 295	- 945	30 350	30 234	- 587	29 647
Constructions	72 124	- 8 041	64 083	80 868	- 8 319	72 549
TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT	103 419	- 8 986	94 433	111 102	- 8 906	102 196

Variations (en K euros) 01/01/2020 - 31/12/2020	Valeurs brutes	Amortissements et dépréciations nets des reprises	Valeurs nettes
31/12/2019	82 835	- 6 923	75 912
Augmentations	26 564	- 2 660	27 901
Diminutions	- 777	157	- 620
Reclassement à besoin en fonds de roulement (BFR)	3 997	0	3 997
Reclassement immeuble de placement destiné à être cédé	- 1 517	520	- 997
31/12/2020	111 102	- 8 906	102 196

Variations (en K euros) 01/01/2021 - 31/12/2021	Valeurs brutes	Amortissements et dépréciations nets des reprises	Valeurs nettes
31/12/2020	111 102	- 8 906	102 196
Augmentations	12 206	- 3 911	8 295
Diminutions	- 17 672	3 393	- 14 279
Reclassement immeubles de placement destinés à être cédés	- 2 217	438	- 1 779
31/12/2021	103 419	- 8 986	94 433

Les principales acquisitions et cessions d'immeubles de placement sont détaillées dans la note 1 - « Informations générales ».

Au 31 décembre 2021 :

- › un montant de 1 050 K€ de frais financiers a été incorporé dans le coût d'entrée des immeubles de placement contre 460 K€ au 31 décembre 2020 ;
- › une dépréciation de 173 K€ a été constatée sur des immeubles sis Lille au 31 décembre 2021.

Une baisse hypothétique des valeurs d'expertise des immeubles de 5 % n'aurait à ce jour aucune incidence sur leur valeur bilancielle, soit aucune dépréciation à constater dans les comptes consolidés, hors l'ajustement pour moins de 28 K€ de la provision constituée sur les actifs de Lille

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 2021, la juste valeur des immeubles de placement se monte à 137 M€ à comparer à une valeur nette comptable de 94 M€ (y compris actifs classés IFRS 5)

Pour mémoire, au 31 décembre 2020, la juste valeur des immeubles de placement s'élevait à 135 M€ à comparer à une valeur nette comptable de 102 M€ (y compris actifs classés IFRS 5)

La règle de calcul d'évaluation des immeubles de placement, identique à celle appliquée dans les comptes consolidés annuels au 31 décembre 2021, est la suivante :

- › les immeubles détenus depuis moins de six mois n'étant pas en principe soumis à une expertise immobilière, aucune provision n'est comptabilisée, sauf circonstances exceptionnelles ;

- › le montant de la dépréciation est déterminé en tenant compte des amortissements qui seront constatés jusqu'à la date de cession ;
- › pour les immeubles dont le processus de vente est engagé (décision du Comité d'investissement et signature d'un mandat de vente) ou pour lesquelles une offre d'achat ou une promesse a été signée, l'éventuelle moins-value latente est intégralement provisionnée.

Le patrimoine sous gestion (en propre et en club-deals) est expertisé deux fois par an au 30 juin et au 31 décembre et chaque actif est visité au moins une fois tous les deux ans ou systématiquement dans le cas de la réalisation de travaux significatifs. Le groupe a confié les travaux de valorisation à Cushman & Wakefield, société d'évaluation d'actifs immobiliers, indépendante. Le principe général repose sur l'utilisation de deux méthodes : la capitalisation des revenus qui consiste à appliquer un taux de rendement à un revenu et la méthode des flux de trésorerie actualisés qui consiste à supposer la valeur du bien égale à la somme actualisée des flux attendus y compris la revente du bien au bout de 10 ans.

Les hypothèses suivantes, communes à toutes les expertises, ont été retenues :

- › taux d'indexation annuel des loyers et des charges compris entre 1 et 2,5 % par an ;
- › droits de mutation à la sortie de 6,9 %, ou frais de revente de 1,8 % pour les immeubles en TVA ;
- › taux de capitalisation compris entre 6 % et 9 % fonction des actifs et de leurs caractéristiques propres.

6.4 Immobilisations corporelles

Décomposition (en K euros)	Valeurs brutes 31/12/2021	Amortissements 31/12/2021	Valeurs nettes 31/12/2021	Valeurs brutes 31/12/2020	Amortissements 31/12/2020	Valeurs nettes 31/12/2020
Autres immobilisations corporelles	2 126	- 763	1 363	2 080	- 572	1 508
Immobilisations en cours	2 167	0	2 167	972	0	972
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES	4 293	- 763	3 530	3 052	- 572	2 480

Les autres immobilisations corporelles englobent principalement les coûts des agencements du siège et bureaux parisiens ainsi que du petit matériel et du mobilier.

Les immobilisations en cours correspondent aux dépenses engagées pour la construction des nouveaux bureaux sis Vauréal (95) dédiés à l'accueil des équipes de la filiale Les Maisons de Marianne.

Variations (en K euros) 01/01/2020 - 31/12/2020	Valeurs brutes	Amortissements	Valeurs nettes
31/12/2019	951	- 407	544
Mouvements de périmètre	1 019	0	1 019
Augmentations	1 082	- 165	- 917
Diminutions	0	0	0
31/12/2020	3 052	- 572	2 480

Variations (en K euros) 01/01/2021 - 31/12/2021	Valeurs brutes	Amortissements	Valeurs nettes
31/12/2020	3 052	- 572	2 480
Augmentations	1 370	- 270	1 100
Diminutions	- 129	79	- 50
31/12/2021	4 293	- 763	3 530

6.5 Actifs financiers

Décomposition (en K euros)	Valeurs brutes 31/12/2021	Dépréciations 31/12/2021	Valeurs nettes 31/12/2021	Valeurs nettes 31/12/2020
Titres de participation non consolidés en juste valeur	4 241	- 49	4 192	3 955
Autres créances immobilisées	4 314	0	4 314	3 480
Autres titres immobilisés	24	0	24	22
Instruments dérivés non courants	336	0	336	64
Autres immobilisations financières	1 755	0	1 755	1 819
TOTAL AUTRES ACTIFS FINANCIERS	10 670	- 49	10 621	9 340

Variations (en K euros) 01/01/2020 - 31/12/2020	Valeurs brutes	Dépréciations	Valeurs nettes
31/12/2019	20 566	- 2 488	18 078
Mouvements de périmètre	832	0	832
Variation de juste valeur des titres de participation non consolidés (conformément à IFRS 9)	- 120	0	- 120
Augmentations	184	0	184
Diminutions	- 9 634	0	- 9 634
31/12/2020	11 828	- 2 488	9 340

Variations (en K euros) 01/01/2021 - 31/12/2021	Valeurs brutes	Dépréciations	Valeurs nettes
31/12/2020	11 828	- 2 488	9 340
Augmentations	1 675	- 49	1 626
Diminutions	- 2 963	2 488	- 475
Variation de juste valeur des titres de participation non consolidés (conformément à IFRS 9)	375	0	375
Reclassement en besoin en fonds de roulement	- 245	0	- 245
31/12/2021	10 670	- 49	10 621

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 de sociétés dites « Ad-Hoc » dans lesquelles le groupe n'est qu'un simple investisseur minoritaire (sans droit ni contrôle particulier). Il s'agit plus particulièrement de la SAS Paris Office

Partnership (POP) dans laquelle Foncière Atland 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 réalisée en novembre 2016).

Les éléments relatifs à cette société au 31 décembre 2021 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	290 366	352 700

Au 31 décembre 2020 les « titres non consolidés » englobaient également la valeur des titres de deux sociétés dédiées à la réalisation d'opérations de promotion à ce jour terminées, à savoir ColmassyRedlux (détenue à hauteur de 18,75 % et liquidée courant 2021) et Asnières Grésillons (détenue à hauteur de 20 %).

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 (643 K€) ainsi que des indemnités d'immobilisation versées dans le cadre de projets immobiliers (624 K€) et de cautions diverses (448 K€).

6.6 Participation dans les entreprises associées

Décomposition (en K euros)	Valeurs brutes 31/12/2021	Dépréciation 31/12/2021	Valeurs nettes 31/12/2021	Valeurs nettes 31/12/2020
Participations dans les entreprises associées ⁽¹⁾	4 110	- 1 135	2 975	1 616
TOTAL PARTICIPATIONS DANS LES ENTREPRISES ASSOCIÉES	4 110	- 1 135	2 975	1 616

En K euros	31/12/2021	31/12/2020
Valeur des titres en début de l'exercice	1 616	14 753
Mouvements de périmètre	380	- 10 828
Mouvements de capital	0	50
Part du groupe dans les résultats de l'exercice	2 005	1 067
Dividendes distribués	- 1 026	- 3 470
Autres	0	44
VALEUR DES TITRES EN FIN D'EXERCICE	2 975	1 616

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 les suivantes :

- Atland Voisin, 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 Atland Voisin 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 bilanciellles et de résultats ont été regroupées conformément à IFRS 12 B2-B6.

Activité de promotion

Via Atland Résidentiel et Marianne Développement, 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 30 et 50 %.

Nous présentons ci-dessous les éléments financiers relatifs aux sociétés mises en équivalence (cf. note 3.) :

Bilan

(en K euros)

	31/12/2021	31/12/ 2020
Actifs non courants	7 487	7 551
<i>Dont immeubles de placement</i>	<i>7 356</i>	<i>7 457</i>
Actifs courants	116 523	86 655
<i>Dont stocks</i>	<i>19 977</i>	<i>35 919</i>
Passifs non courants	12 743	5 276
<i>Dont emprunts auprès des établissements de crédit</i>	<i>6 673</i>	<i>150</i>
<i>Dont fonds propres investis</i>	<i>346</i>	<i>0</i>
<i>Dont juste valeur des instruments dérivés</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Dont crédits promoteurs</i>	<i>2 981</i>	<i>4 382</i>
Passifs courants	101 849	77 880
<i>Dont emprunts auprès des établissements de crédit</i>	<i>418</i>	<i>3 058</i>
<i>Dont crédits promoteurs</i>	<i>3 200</i>	<i>0</i>
<i>Dont fonds propres investis</i>	<i>0</i>	<i>42</i>

Compte de résultat

(en K euros)	31/12/2021	31/12/2020
Chiffre d'affaires	102 824	29 397
Résultat net des activités poursuivies	4 964	2 903
Résultat global total	4 964	2 903

Quote-part dans le résultat consolidé (en K euros)	31/12/2021	31/12/2020
SCI Synerland	101	119
SCCV Cormeilles Nancy	54	9
SCCV Adim Atland	305	336
SCCV Savigny 8-10 Boulevard Aristide Briand	149	87
SCCV Vauréal Boulevard de l'Oise Nord	136	124
SCCV Franconville - Chaussée Jules César	67	670
SCCV Cormeilles Sarraill	177	115
SARL Concha	- 24	- 458
SCCV Cormeilles Bois Rochefort	0	- 117
SCCV Rueil Malmaison Paul Doumer	- 279	Na
SCCV Vauréal Boris Vian	865	- 11
SCCV Osny des Chars	180	- 25
SCCV Gonesse E.Rain	149	- 4
Optiland Antwerp NV	Na	- 18
Optiland Hasselt NV	Na	- 8
Optiland Herentals NV	Na	- 6
SAS Transbus	Na	71
SCI Foncière Atland Véoland V	Na	42
SAS Foncière Atland Keoland	Na	- 20
SAS Foncière Atland Véoland	Na	4
SCI Foncière Atland Véoland Carrières	Na	22
SCI Foncière Atland Véoland Verneuil	Na	1
SCI Foncière Atland Véoland Limeil	Na	- 2
SCI Foncière Atland Véoland Vulaines	Na	- 9
SCI Keoland 2	Na	- 12
Autres	125	157
TOTAL	2 005	1 067

6.7. Impôts différés actifs

Les impôts différés actifs nets correspondent principalement aux économies d'impôts sur report déficitaire que le groupe s'attend à obtenir à une échéance proche et fiable sur son secteur taxable.

6.8. Stocks et encours

Décomposition (en K euros)	Valeurs brutes 31/12/2021	Dépréciation 31/12/2021	Valeurs nettes 31/12/2021	Valeurs brutes 31/12/2020	Dépréciation 31/12/2020	Valeurs nettes 31/12/2020
Stocks et travaux en cours	93 461	- 761	92 700	37 533	- 394	37 139
TOTAL STOCKS ET TRAVAUX EN COURS	93 461	- 761	92 700	37 533	- 394	37 139

Variations (en K euros)	Stocks bruts	Dépréciations	Stocks nets
31/12/2019	63 569	0	63 569
Variation	- 29 292	0	- 29 292
Dotations	0	- 394	- 394
Variation de périmètre	3 256	0	3 256
31/12/2020	37 533	- 394	37 139
Variation	56 075	0	56 075
Dotations	0	- 424	- 424
Reprises	0	57	57
Transferts vers ou provenant d'autres catégories	245		245
Variation de périmètre	- 392	0	- 392
31/12/2021	93 461	- 761	92 700

Les dépenses engagées et comptabilisées en stocks au 31 décembre 2021 sont détaillées dans la note 1 – « Informations générales ».

6.9. Créances clients et autres débiteurs

Décomposition (en K euros)	Valeurs brutes 31/12/2021	Dépréciation 31/12/2021	Valeurs nettes 31/12/2021	Valeurs brutes 31/12/2020	Dépréciation 31/12/2020	Valeurs nettes 31/12/2020
Créances clients	10 432	- 65	10 367	6 568	- 415	6 153
Actifs de contrats	64 038	0	64 038	78 122	0	78 122
TOTAL CRÉANCES CLIENTS	74 470	- 65	74 405	84 690	- 415	84 275
Avances et acomptes versés	255	0	255	1 058	0	1 058
Créances sociales	75	0	75	101	0	101
Créances fiscales	31 100	0	31 100	25 967	0	25 967
Créances sur co-promotion	14 552	0	14 552	10 296	0	10 296
Créances sur cessions d'immobilisations	3	0	3	404	0	404
Débiteurs divers	8 600	- 329	8 271	5 452	- 319	5 133
Charges constatées d'avance	266	0	266	399	0	399
TOTAL AUTRES DÉBITEURS	54 851	- 329	54 522	43 677	- 319	43 358
TOTAL ACTIFS COURANTS	129 321	- 394	128 927	128 367	- 734	127 633

En dépit de la crise sanitaire, le groupe n'a pas connu de défaut de paiement significatif sur la période.

Les créances dépréciées historiquement, et relatives principalement à un immeuble de bureaux à Villejuif (94) et un actif de commerce à Cébazat (31), ont été reprises au cours de l'année 2021.

Parallèlement, l'actualisation du risque de non-recouvrement de créances a conduit à la constatation d'une provision de 65 K€.

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 84,5 M€ contre 107,4 M€ au 31 décembre 2020.

6.10 Trésorerie et équivalents de trésorerie

Décomposition (en K euros)	Valeurs nettes 31/12/2021	Valeurs nettes 31/12/2020
Valeurs mobilières de placement	15 024	16 026
Trésorerie ⁽¹⁾	117 513	107 885
TOTAL TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU BILAN	132 537	123 911
Découverts bancaires	- 360	- 406
TOTAL TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU SENS DU TFT	132 177	123 505

(1) Y compris la trésorerie reçue sur les contrats de réservations qui n'est pas disponible immédiatement mais dont le montant est non significatif.

6.11 Actifs détenus en vue de leur vente

Décomposition (en K euros)	Valeurs au 31/12/2020	Acquisitions, créations et apports	Diminution par cessions	Autres mouvements	Valeurs au 31/12/2021
Immeubles de placement destinés à la vente	4 378	0	0	- 2 599	1 779
TOTAL	4 378	0	0	- 2 599	1 779

Ils sont constitués de trois actifs Speedland sis Dammarie-Les-Lys, Mareuil-Les-Meaux et Saint-Thibault-Des-Vignes (77) sous promesse au 31 décembre 2021.

6.12 Capitaux propres

Capital

(en nombre de titres et en euros)	Nombre d'actions	Nominal*	Capital social
NOMBRE D' ACTIONS ÉMISES AU 31/12/2019	891 928	55	49 056 040
Augmentation de capital par réalisation de bons de souscription	87	55	4 785
Augmentation de capital par division de la valeur nominale de l'action	4 460 075	11	49 060 825
NOMBRE D' ACTIONS ÉMISES AU 31/12/2020	4 460 075	11	49 060 825
NOMBRE D' ACTIONS ÉMISES AU 31/12/2021	4 460 075	11	49 060 825

(*) Division de la valeur nominale de l'action par cinq le 28 octobre 2020.

L'assemblée du 20 mai 2021 a créé une nouvelle catégorie d'actions de préférence ne pouvant être émises que dans le cadre d'un plan d'attribution gratuite d'actions à émettre réservées à une catégorie de salariés du groupe sous des conditions de présence et de performance.

Il n'existe plus de bons de souscription d'action en circulation, la date d'exercice étant échuée depuis fin octobre 2020.

Actions propres

L'Assemblée Générale Mixte du 20 mai 2021 a renouvelé le programme de rachat d'actions et a autorisé le Conseil d'administration à acheter un nombre maximal d'actions représentant jusqu'à 10 % du nombre des actions composant le capital de la société et pour un montant total consacré à ces acquisitions qui ne pourra pas dépasser vingt-six millions sept cent soixante mille quatre cent cinquante euros (26 760 450 €)

avec un prix maximum d'achat par actions qui ne pourra excéder soixante euros (60 €) 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 20 mai 2021. Elle annule et remplace l'autorisation antérieurement consentie et mise en œuvre sous la onzième résolution 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 2021, le nombre d'actions auto-détenues est de 98 213 dont 14 693 au travers du contrat de liquidité avec le CM CIC Securities.

Dans les comptes consolidés au 31 décembre 2021, ces actions ont été portées en déduction des capitaux propres et ont été exclues du nombre moyen pondéré d'actions en circulation.

Dilution et actions gratuites au 31 décembre 2021

Au 31 décembre 2021, la société a émis dix-sept plans d'actions gratuites pour un total de 196 855 actions dont cinq sont encore en cours pour un total de 19 825 actions et selon le détail suivant :

Plan	Nombre d'actions attribuées	Date d'attribution des actions	Date d'acquisition prévisionnelle des actions	Caducues / perdues	Plan en cours	Conditionnées (performance)	Présence
12	8 605	31 mars 2020	31 mars 2023	0	8 605	0	8 605
14	4 500	4 mars 2021	4 mars 2023	0	4 500	4 500	4 500
15	4 950	4 mars 2021	4 mars 2022	0	4 950	0	4 950
16	1 180	8 novembre 2021	08 mai 2023	0	1 180	1 180	1 180
17	590	8 novembre 2021	8 novembre 2023	0	590	0	590
TOTAL	19 825			0	19 825	5 680	19 825

Pour les plans 12, 15 et 17, il n'y a pas de conditions de performance, ceux-ci ne sont conditionnés qu'à la présence des salariés.

Pour les plans 14 et 16, les actions sont conditionnées à un objectif :

- de performance base BP 2022 de la filiale Fundimmo ;
- de réalisation d'un premier investissement sur une période limitée en temps pour Voisin.

En complément de ces plans, suite à l'assemblée du 20 mai 2021, le Conseil d'administration du 26 juillet 2021 a octroyé 852 actions gratuites avec droit de préférence pouvant donner lieu à une émission maximum de 63 900 actions nouvelles sous des conditions de présence et de performance le 26 juillet 2025.

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 K euros)

	31/12/2021	31/12/2020
Numérateur		
Résultat net, part du groupe	16 170	19 678
Dénominateur		
Nombre moyen d'actions pondéré non dilué	4 364 776	4 352 340
Effets des actions potentielles dilutives		
Droits d'attribution d'actions gratuites	35 052	55 140
Effet dilutif potentiel total	35 052	55 140
Nombre moyen d'actions pondéré dilué	4 399 828	4 407 480
RÉSULTAT NET, PART DU GROUPE, NON DILUÉ PAR ACTIONS (EN €)	3,70 €	4,52 €
RÉSULTAT NET, PART DU GROUPE, DILUÉ PAR ACTIONS (EN €)	3,68 €	4,46 €

Dividendes

(en K euros)

	31/12/2021	31/12/2020
Versement aux actionnaires de Foncière Atland		
Dividendes prélevés sur le résultat fiscal exonéré (en application du régime SIIC)	6 557	2 361
Dividendes prélevés sur le résultat fiscal taxable	0	3 882
TOTAL	6 557	6 243

Les dividendes par action distribués sur les exercices 2021 et 2020 au titre des résultats 2020 et 2019 se sont élevés respectivement à 1,50 € et 1,40 €.

Il sera proposé lors de l'Assemblée Générale Mixte du 17 mai 2022 d'approbation des comptes arrêtés au 31 décembre 2021, la distribution d'un dividende d'un montant de 1,75 € par action. Sur

la base des actions portant jouissance au 31 décembre 2021, soit 4 460 075 actions (y compris les actions gratuites attribuées définitivement et l'autocontrôle), le montant de la distribution de dividendes proposé au vote de l'Assemblée Générale Mixte du 17 mai 2022 s'élèvera à 7 805 131,25 € retraité des actions auto-contrôlées (base 31 décembre 2021).

6.13 Passifs financiers non courants

Passifs financiers non courants

Décomposition (en K euros)	31/12/2021	31/12/2020
Emprunt obligataire non convertible net des frais	32 001	0
Emprunts auprès des établissements de crédit	126 301	137 863
Emprunts - Crédit-bail	1 769	1 931
Obligations locatives	3 169	3 997
Dettes sur intérêts minoritaires ou options de vente accordées aux minoritaires	2 372	16 143
Crédits promoteurs	55 000	14 099
Juste valeur des instruments dérivés	11	74
Dettes financières diverses - Dépôts de garanties	1 139	1 096
TOTAL PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS	221 762	175 203

Échéancier (en K euros)	2 ans	3 ans	4 ans	5 ans	Plus de 5 ans	Total
Emprunts auprès des établissements de crédit	14 986	25 855	43 172	34 189	8 099	126 301
Emprunts - Crédit-bail	167	172	176	181	1 073	1 769
Obligations locatives	1 774	1 227	114	22	32	3 169
Dettes sur intérêts minoritaires ou options de vente accordées aux minoritaires			2 372			2 372
Crédits promoteurs	33 467	19 193	90	2 250		55 000
Juste valeur des instruments dérivés	11	0				11
Dettes financières diverses - Dépôts de garanties	317	196	80	67	479	1 139
TOTAL	50 722	46 643	46 004	36 709	9 683	189 761

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
2 ans	0	1 840
3 ans	1 678	0
4 ans	13	0
5 ans	32 001	0
6 ans	19 837	58 768
7 ans	0	23 972
8 ans	0	31 442
9 ans	582	0
10 ans	0	1 937
12 ans	0	1 930
12,75 ans	0	805
15 ans	659	2 717
TOTAL	54 770	123 411

Le taux d'intérêt moyen du groupe (hors emprunt obligataire et obligations locatives liées à IFRS 16) s'élève à 2,10 % au 31 décembre 2021 contre 2,03 % au 31 décembre 2020.

Caractéristiques des emprunts (en K€)

Échéancier (en K euros)	Moins de 1 an	Plus de 1 an
Emprunts obligataires	0	32 001
Emprunts auprès des établissements de crédit ⁽¹⁾	14 566	126 300
Emprunts - Crédit-bail	162	1 768
Obligations locatives	1 823	3 169
TOTAL	16 551	163 238

(1) Y compris emprunts relatifs aux immeubles de placement destinés à la vente.

La durée moyenne de la dette résiduelle (y compris dette obligataire et retraitement IFRS 16) s'élève à 4,40 ans au 31 décembre 2021 contre 4,5 ans au 31 décembre 2020.

Instruments de trésorerie

Au 31 décembre 2021, le groupe utilise des instruments financiers de couverture de taux pour se prémunir des fluctuations des taux d'intérêt.

Ces contrats ont fait l'objet d'une évaluation externe et leur juste valeur a ainsi donné lieu à la comptabilisation d'un actif de 336 K€ et d'un passif de 83 K€ soit un gain net de 253 K€. Pour mémoire, le solde de la valorisation au 31 décembre 2020 faisait ressortir une perte nette de 132 K€.

Au 31 décembre 2021, les caractéristiques principales des opérations de couverture encore actives chez Foncière Atland et ses filiales intégrées globalement sont les suivantes :

(en K euros)	31/12/2020	Augmentation	Diminution	Provision	Reprise	31/12/2021
INSTRUMENTS DE TRÉSORERIE - ACTIF						
De type CAP	64	41	0	231	0	336
De type SWAP	0	0	0	0	0	0
TOTAL INSTRUMENTS DE TRÉSORERIE - ACTIF	64	41	0	231	0	336
INSTRUMENTS DE TRÉSORERIE - PASSIF						
De type CAP	0	0	0	0	0	0
De type SWAP	- 196	0	3	0	110	- 83
TOTAL INSTRUMENTS DE TRÉSORERIE - PASSIF	- 196	0	3	0	110	- 83

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/ 2021 (en K euros)	Note	Actifs et passifs désignés à la juste valeur par résultat	Instruments dérivés de couverture	Instruments financiers disponibles à la vente	Prêts et créances	Passifs au coût amorti	Total valeur nette comptable	Cotations sur un marché actif - Niveau 1	Modèle interne sur des données observables - Niveau 2	Modèle interne sur des données non observables - Niveau 3
Titres immobilisés non consolidés	6.5			4 192	24		4 216			4 216
Instruments dérivés de couverture	6.5	336					336		336	
Dépôts de garantie et cautions versés	6.5				1 755		1 755		1 755	
Comptes courants et autres créances financières	6.5				4 314		4 314		4 314	
Valeurs mobilières de placement	6.10	15 024					15 024	15 024		
Disponibilités et trésorerie	6.10				117 513		117 513	117 513		
TOTAL ACTIFS FINANCIERS		15 360	0	4 192	123 606		143 158	132 537	6 405	4 216
Emprunts obligataires	6.13					33 145	33 145		33 145	
Emprunts auprès des étbs de crédit	6.13					139 817	139 817		139 817	
Emprunts relatifs aux actifs destinés à la vente	6.13					1 610	1 610		1 610	
Crédits promoteurs	6.13					60 246	60 246		60 246	
Obligations locatives						4 992	4 992		4 992	
Emprunts - Crédit-bail	6.13					1 931	1 931		1 931	
Autres dettes financières						6 305	6 305		6 305	
Instruments dérivés de couverture	6.13 / 6.15	83					83		83	
Dépôts de garantie reçus	6.13 / 6.15					1 201	1 201		1 201	
Découverts bancaires	6.10					360	360	360		
Fonds propres	6.12					3	3			3
TOTAL PASSIFS FINANCIERS		83	0	0	0	249 610	249 693	360	249 333	

COMPTES CONSOLIDÉS ET COMPTES SOCIAUX

États financiers consolidés annuels 31 décembre 2021

Au 31/12/2020 (en K euros)	Note	Actifs et passifs designés à la juste valeur par résultat	Instruments dérivés de couverture	Instruments financiers disponibles à la vente	Prêts et créances	Passifs au coût amorti	Total valeur nette comptable	Cotations sur un marché actif - Niveau 1	Modèle interne sur des données observables - Niveau 2	Modèle interne sur des données non observables - Niveau 3
Titres immobilisés non consolidés	6.5			3 955	22		3 977			3 977
Instruments dérivés de couverture	6.5	64					64		64	
Dépôts de garantie et cautions versés	6.5				1 819		1 819		1 819	
Comptes courants et autres créances financières	6.5				3 480		3 480		3 480	
Valeurs mobilières de placement	6.10	16 026					16 026	16 026		
Disponibilités et trésorerie	6.10				107 885		107 885	107 885		
TOTAL ACTIFS FINANCIERS		16 090	0	3 955	113 206		133 251	123 911	5 363	3 977
Emprunts obligataires	6.13					11 457	11 457		11 457	
Emprunts auprès des étbs de crédit	6.13					148 262	148 262		148 262	
Crédits promoteurs	6.13					25 976	25 976		25 976	
Obligations locatives						5 302	5 302		5 302	
Emprunts - Crédit-bail	6.13					2 089	2 089		2 089	
Autres dettes financières						17 666	17 666		17 666	
Instruments dérivés de couverture	6.13 / 6.15	196					196		196	
Dépôts de garantie reçus	6.12 / 6.15					1 233	1 233		1 233	
Découverts bancaires	6.10					406	406	406		
Fonds propres	6.12					2	2		2	
TOTAL PASSIFS FINANCIERS		196	0	0	0	212 393	212 589	406	212 183	

Endettement net

(en K euros)

	31/12/2021	31/12/2020
Total des passifs financiers courants et non courants	249 693	212 589
Juste valeur des Instruments dérivés à l'actif	- 336	- 64
Trésorerie disponible	- 132 537	- 123 911
ENDETTEMENT NET	116 820	88 614
Juste valeur nette des instruments de couverture	253	- 132
ENDETTEMENT NET HORS JUSTE VALEUR DES COUVERTURES	117 073	88 482

Hors dette IFRS 16, l'endettement net se monte à 111 828 K€ y compris la juste valeur des couvertures et 112 081 K€ hors juste valeur des couvertures de taux.

Risque lié au niveau des taux d'intérêt :

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

Toutefois, sur les financements déjà en place, le groupe reste peu sensible aux variations des taux d'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 un peu plus de 21 % de la dette bancaire (un montant de 31 M€) et un impact de l'ordre de 313 K€ à la baisse sur le résultat.

Risque lié au service bancaire :

Au 31 décembre 2021, l'encours total des dettes bancaires affectées à l'acquisition d'actifs immobilier ou de titres de sociétés (hors intérêts courus non échus) est de 142 799 K€ hors emprunt obligataire et crédits promoteurs (174 800 K€ avec emprunt obligataire). Les prêts bancaires consentis contiennent pour certains des clauses d'exigibilité anticipée ainsi que des clauses de *covenant* couramment pratiquées (notamment exigence du maintien d'un LTV - « *Loan to value* » - inférieure à 65 % ainsi que d'un ICR - « *Interest Cover Ratio* » - supérieur à 200 %).

La société communique, de manière semestrielle, à la demande des organismes de crédits, l'évolution de ces ratios. Au

31 décembre 2021, le groupe remplit l'ensemble de ses obligations contractuelles relatives à ces clauses d'exigibilité anticipée.

Parmi ces obligations de communication, la souscription d'une dette corporate de 75 M€, le 15 novembre 2019, par Atland Group, a donné lieu à la mise en place de deux *covenants* objets d'une communication semestrielle :

Ratio R1 - *Leverage Ratio* : correspond au rapport de l'EBITDA récurrent (cf. 2.3.22) sur les dettes financières nettes corporate du groupe,

Ratio R2 - *Loan-to-Value of Activities* : correspond au rapport des dettes financières nettes hors promotion sur la juste valeur des actifs du groupe, en ce compris les immeubles de placement, l'activité de promotion, l'activité d'*asset management* et les titres de participation (Voir ci-après),

Ces deux *covenants* ont été respectés depuis la mise en place de ce financement en 2019.

Risque lié au niveau d'endettement du groupe - *Loan To Value of Assets (a)* :

Au 31 décembre 2021, le groupe dispose d'une structure financière qu'il considère adaptée à ses objectifs. Le niveau d'endettement net correspond à 34,2 % de la juste-valeur des actifs, à savoir (i) des immeubles de placement, (ii) de l'activité Promotion - Construction, (iii) de l'activité Services ainsi que (iv) de la juste valeur des titres non consolidés contre 29,7 % à fin 2020 (hors IFRS 16, hors impact de la couverture de taux pour les deux années) :

(en K euros)	31/12/2021 (hors IFRS 16)	31/12/2021 (yc IFRS 16)	31/12/2020 (hors IFRS 16)	31/12/2020 (yc IFRS 16)
Juste valeur des immeubles et immeubles destinés à la vente	136 824	136 824	135 627	135 627
Juste valeur de l'activité Promotion ⁽¹⁾	129 106	129 106	94 340	94 340
Juste valeur de l'activité <i>Asset Management</i> ⁽²⁾	57 812	57 812	39 946	39 946
Juste valeur des titres de participation ⁽³⁾	12 285	12 285	9 881	9 881
Autres actifs (IFRS 16)	0	4 992	0	5 222
TOTAL JUSTE VALEUR DES ACTIFS	336 027	341 019	279 794	285 016
Endettement net avec juste valeur des couvertures de taux	111 828	116 820	83 312	88 614
% Part de l'endettement (yc couverture) sur les actifs	33,28 %	34,26 %	29,78 %	31,09 %
Endettement net hors juste valeur des couvertures de taux	112 081	117 073	83 180	88 482
% Part de l'endettement (hors couverture) sur les actifs	33,35 %	34,33 %	29,73 %	31,04 %

(1) Le calcul de la juste valeur des actifs de l'activité de promotion a été retenu pour le prix d'acquisition des sociétés Atland Résidentiel et de Marianne Développement (y compris le complément de prix).

(2) Sur la base d'une expertise annuelle réalisée par un expert indépendant.

(3) Juste valeur des titres non consolidés ainsi que des titres de participation des sociétés mises en équivalence.

Y compris la dette IFRS 16 (passif de 4 993 K€ et actif de 4 937 K€), le LTVA s'établit à 35 %.

➤ LTVA : Exprimé en pourcentage, il correspond au rapport entre l'endettement net et la juste valeur des actifs et des activités de la société, en ce compris les immeubles de placement, l'activité de promotion, l'activité d'*asset management* et les titres de participation non consolidés.

Certains biens font l'objet d'hypothèques telles que décrites dans le paragraphe relatif aux engagements hors bilan (cf. note 8 « Informations complémentaires » - § 8.1.).

6.14. Avantages du personnel

(en K euros)	Solde au 31/12/2021	Solde au 31/12/2020
ÉVALUATION DES ENGAGEMENTS		
Obligations à l'ouverture	589	324
Coût net d'une année de service additionnelle	122	202
Charge d'intérêt	2	0
Prestations payées	0	0
Gains et pertes actuariels non recyclables en résultat	- 80	0
Changement de méthode lié à l'application de l'Agenda Décision IFRS IC IFRIC Update	- 193	0
Variation de périmètre	0	63
Reclassement IFRS 5	0	0
SOLDE NET AU PASSIF	440	589
<i>Dont valeur actuelle à la clôture de l'exercice</i>	<i>440</i>	<i>589</i>
<i>Dont perte ou gain actuariel</i>	<i>- 80</i>	<i>0</i>
HYPOTHÈSES DES PASSIFS		
Taux d'actualisation des indemnités de départ à la retraite à la fin de l'année	0,98 %	0,34 %
Augmentation des salaires à la fin de l'année	2,5 %	1 %

6.15 Passifs courants

Décomposition (en K euros)	31/12/2021	31/12/2020
Emprunts obligataires	0	9 967
Coupons courus sur emprunts obligataires	1 144	1 490
Emprunts auprès des établissements de crédit	12 956	10 209
Emprunt - Crédit-bail	163	158
Obligations locatives	1 823	1 306
Crédits promoteurs	5 246	11 877
Instruments dérivés de couverture	72	122
Dettes financières diverses - Dépôts de garantie	3 998	1 660
Concours bancaires courants	360	406
Intérêts courus non échus	560	191
PASSIFS FINANCIERS	26 322	37 386
Fournisseurs	73 427	62 783
Fournisseurs d'immobilisations	6 679	10 969
DETTES FOURNISSEURS	80 106	73 752
Provisions courantes	1 343	2 788
Clients créditeurs	1 440	1 955
Dettes sociales et fiscales	40 854	42 162
Dettes sur co-promoteurs	5 094	7 416
Dettes d'impôt	27	579
Charges appelées d'avance	870	882
Dettes diverses	4 963	3 671
Produits constatés d'avance	915	1 045
AUTRES CRÉDITEURS	55 506	60 498
TOTAL PASSIFS LIÉS AUX ACTIFS DESTINÉS À LA VENTE	1 610	0
TOTAL PASSIFS COURANTS	163 544	171 635

6.16. Besoin en fonds de roulement

Échéancier (en K euros)	31/12/2021	31/12/2020
ACTIFS COURANTS	221 624	164 368
Stocks et en cours	92 700	37 139
Créances clients et autres débiteurs	128 924	127 229
PASSIFS COURANTS	129 347	123 291
Fournisseurs (hors fournisseurs d'immobilisations) et autres dettes	73 427	62 783
Autres créditeurs	55 920	60 508
TOTAL BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	92 277	41 077

(en K euros)	31/12/2021	31/12/2020
Total besoin en fonds de roulement à l'ouverture	41 077	66 326
Variation de périmètre	0	- 717
Variation du besoin en fonds de roulement du tableau des flux de trésorerie	51 832	- 26 028
Autres*	- 632	1 496
TOTAL BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT À LA CLÔTURE	92 277	41 077

(*) Dont neutralisation des dividendes perçus des entreprises associées pour 1 026 K€ en 2021 (contre 3 470 K€ en 2020).

6.17 Notes sur le tableau de flux de trésorerie

6.17.1 Dotations aux amortissements et dépréciations

(en K euros)	Note	31/12/2021	31/12/2020
Dotations aux amortissements et dépréciations suivant le compte de résultat		- 6 955	- 6 258
Neutralisation des reprises de provisions sur stocks nettes des dotations		- 722	0
Dépréciation financière sur titres de participation des entités non consolidées		- 49	0
Neutralisation des reprises de provisions pour risques et charges nettes des dotations		- 787	0
Neutralisation des reprises de provisions sur créances douteuses nettes des dotations	6.9	- 56	80
Dotations aux amortissements et dépréciations suivant le TFT		- 8 569	- 6 178
Dotations aux amortissements immobilisations incorporelles ⁽¹⁾	6.2	- 4 452	- 3 351
Dotations aux amortissements immobilisations corporelles	6.4	- 158	- 161
Dotations aux amortissements immeubles de placement	6.3	- 3 911	- 2 665
Dotations aux provisions sur titres de participation non consolidés		- 49	0

(1) Dotations principalement liées contrats clients identifiés lors de l'acquisition des sociétés Atland Résidentiel et Marianne Développement.

6.17.2. Besoin en fonds de roulement

Le besoin en fonds de roulement a augmenté d'un peu plus de 51 M€ entre 2020 et 2021, variation s'expliquant principalement par l'activité de rénovation du groupe et, notamment, par quatre nouvelles opérations dont les acquisitions du foncier et des actifs se sont réalisées en fin d'exercice 2021 (opérations pesant à 78 % sur la variation du besoin en fonds de roulement total, soit 41 M€).

6.17.3. Décaissements sur acquisitions d'immobilisations

Les décaissements sur acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles s'expliquent principalement par la poursuite des travaux de construction d'un actif culturel ainsi que d'un ensemble immobilier sis à Vauréal (95) - Travaux non terminés au 31 décembre 2021.

Les décaissements sur immeubles de placement s'expliquent principalement par :

- la poursuite des travaux de construction d'un parc d'activité sur la commune de Stains-Pierrefitte (93) (programme dédié notamment à l'accueil du centre de recherche et d'expertise d'Engie, livré fin 2019, ainsi que du Campus « Industreet » de Total Foundation livré fin 2020 et d'un restaurant inter-entreprise livré en 2021) ;
- les travaux de construction d'un nouveau parc d'activité sis Conflans Saint-Honorine (78) (travaux toujours en cours au 31 décembre 2021) ainsi qu'à Rueil Malmaison (92) et Le Plessis Pâté (91) (actifs livrés au cours de l'année).

Les décaissements sur immeubles dédiés à la rénovation sont relatifs à l'acquisition, en fin d'exercice, de trois actifs sis respectivement à Levallois (92), Saint Mandé (94) et Paris Rue Henry Monnier (75).

Les décaissements sur immobilisations financières sont liés principalement aux appels de fonds effectués au profit de programmes de promotion dans lesquels le groupe ne détient qu'une participation minoritaire ainsi que des indemnités d'immobilisation versées dans le cadre de projets immobiliers.

6.17.4 Encaissements / Remboursements d'emprunts

Hormis le service courant de la dette, le groupe a bénéficié de déblocage complémentaire de fonds négociés dans le cadre du financement des travaux du parc d'activité de Stains (93), de Conflans Saint Honorine (78), de Le Plessis Pâté (91) et de Rueil Malmaison (montant de 11,2 M€)

La poursuite des travaux de construction d'un actif culturel ainsi que d'un ensemble immobilier sis à Vauréal (95) s'est également accompagnée par le déblocage d'une enveloppe de crédits complémentaires (1,2 M€)

Par ailleurs, les arbitrages réalisés au cours de l'année ont donné lieu au remboursement anticipé des emprunts qui grevaient les actifs concernés.

Enfin, Foncière Atland a émis au cours de l'exercice un emprunt obligataire Euro PP d'un montant de 32 M€ (net des frais d'émission).

6.17.5 Variation des passifs issus des activités de financement :

Passifs courants et non courants (en K euros)	31/12/2020	Flux de trésorerie	Flux non cash			31/12/2021
			Acquisition	Reclassement	Var de juste valeur	
Emprunt obligataire	9 967	22 001			33	32 001
Coupons courus sur emprunt obligataire	1 490				- 346	1 144
Emprunts bancaires auprès des établissements de crédit ⁽¹⁾	148 071	- 7 841			636	140 866
Intérêts courus non échus	191				370	561
Emprunts location financement	2 089	- 158			0	1 931
Obligations locatives	5 302	- 1 741	1 381		50	4 992
Crédits promoteurs	25 976	34 270			0	60 246
Dette sur intérêts minoritaires ou options de vente accordées aux minoritaires	16 143	- 4 379	- 4 137		- 5 255	2 372
Instruments dérivés passifs sur emprunts	196				- 113	83
Instruments dérivés actifs sur emprunts	- 64	41			- 313	- 336
Dettes financières diverses - Dépôts de garantie	2 758	2 359			20	5 137
Dettes financières diverses - Autres fonds propres	0				0	
TOTAL	212 119	44 552	- 2 756	0	- 4 918	248 997

(1) Y compris emprunts relatifs aux immeubles de placement destinés à la vente.

Note 7 Informations sur le compte de résultat**7.1 Chiffre d'affaires**

(en K euros)	31/12/2021	31/12/2020
Investissement (revenus locatifs)	7 662	5 935
Promotion, construction et rénovation	121 541	146 518
Asset Management et Gestion Réglementée	32 228	34 602
TOTAL CHIFFRE D'AFFAIRES	161 431	187 054

7.2 Détail de l'EBITDA récurrent retraité

L'EBITDA récurrent retraité est défini à la note 2.3.22 Indicateurs alternatifs de performance des états financiers consolidés au 31 décembre 2021.

(en K euros)	31/12/2021	31/12/2020*
Résultat opérationnel courant	11 994	17 262
Amortissements et dépréciations des immobilisations	8 520	6 178
Paievements en actions	- 299	740
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)	3 029	2 136
Contribution des club deal et opérations en co-investissement	- 123	98
Éléments non récurrents	- 407	702
EBITDA RECURRENT RETRAITÉ	22 714	27 116

(*) Le compte de résultat 2020 a été retraité de la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE) qui a été reclassée en « impôt sur les bénéfices ».

7.3 Résultat sur cessions d'actifs

(en K euros)	31/12/2021		31/12/2020			
	Immeuble de placement ⁽¹⁾	Titres Optiland	Titres Transbus	Titres Optiland	Titres non consolidés	Immeuble de placement
Produits de cession	29 827	3 436	15 417	0	257	900
Frais de cession	- 424	0	0	0	0	- 70
Indemnité de remboursement anticipé sur emprunt	- 486	0	0	0	0	- 4
Produits de cession (valeur nette)	28 917	3 436	15 417	0	0	827
Valeur nette comptable des éléments cédés et autres frais	- 15 671	- 3 381	- 5 366	0	0	- 620
Résultat interne neutralisé	22	0	0	0	0	0
RÉSULTAT DE CESSION NET D'ACTIFS NON COURANTS	13 268	55	10 051	1 269	257	207

(1) Cession de trois actifs liés au portefeuille Speedland, de trois immeubles de bureaux sis respectivement à Stains, Toulouse et Cébazat ainsi que de l'ensemble des entrepôts liés au portefeuille FPLS

En 2020, le poste à l'actif du bilan « actifs destinés à la vente » était composé à hauteur de 3,3 M€ des titres Optiland réévalués à hauteur de 1,0 M€ et de l'actif de placement situé à Cébazat (63)

dont la promesse a été signée fin 2020 pour une vente effective en janvier 2021 et une plus-value de cession qui a été comptabilisée sur l'exercice 2021 conformément à IFRS 5.

7.4 Charges externes et autres charges

(En K euros)	31/12/2021	31/12/2020
Achats non stockés, Matériel et Fournitures	367	228
Coût de revient des stocks livrés	97 663	126 698
Autres services extérieurs	2 889	2 148
<i>Dont loyers et charges locatives*</i>	800	756
<i>Dont dépenses d'entretien</i>	1 455	978
Autres charges externes	9 812	7 417
<i>Dont rémunérations d'intermédiaires et honoraires</i>	4 477	3 788
Autres charges d'exploitation	1 104	1 392
TOTAL CHARGES EXTERNES ET AUTRES CHARGES	111 835	137 883

(*) Il s'agit principalement des charges locatives supportées conformément aux baux signés pour la jouissance des bureaux ainsi que de la part non retraitée dans le cadre d'IFRS 16 des contrats de location dont la valeur de l'actif sous-jacent est inférieure à 5 K€ et ceux dont la durée raisonnablement certaine est inférieure à 12 mois.

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

Échéancier (en K euros)	31/12/2021	31/12/2020
Salaires et charges	29 166	24 292
Intéressements et participation	0	413
Charges sur paiement en actions	1 197	758
TOTAL CHARGES DE PERSONNEL	30 363	25 463

Le montant des charges sociales comptabilisées au titre des régimes à cotisations définies s'élève à 2 924 K€. Le groupe emploie 253 salariés au 31 décembre 2021 au travers de 8 sociétés (ATLAND Group, FAREIM, ATLAND Résidentiel, ATLAND Voisin, Marianne Développement, Maisons Marianne Services et FUNDIMMO) contre 230 au 31 décembre 2020.

Une Unité Économique et Sociale (l'UES ATLAND) regroupant les sociétés ATLAND, FONCIÈRE ATLAND, FAREIM, ATLAND VOISIN, ATLAND RÉSIDENTIEL et FUNDIMMO a été constituée en 2019. Cette UES a progressivement intégré les filiales acquises.

7.6 Dotations nettes aux amortissement et provisions

(en K euros)	31/12/2021	31/12/2020
Amortissements des droits d'utilisation des actifs loués	1 828	1 326
Amortissements et dépréciations nettes des immobilisations	6 692	4 852
Dotations nettes des reprises pour dépréciation d'actifs	- 779	- 337
Dotations nettes des reprises aux provisions pour risques et charges	- 787	417
TOTAL DOTATIONS NETTES AUX AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	6 955	6 258

7.7 Résultat financier

(en K euros)	31/12/2021	31/12/2020
Produits financiers	397	427
Charges financières	- 6 630	- 5 987
Juste valeur des titres de participation non consolidés (IFRS 9)	- 140	0
Juste valeur des valeurs mobilières de placement	0	0
COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET	- 6 373	- 5 560
Juste valeur des contrats de couvertures (IFRS 9)	- 72	3
Variation des provisions	- 49	0
AUTRES PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS	- 121	3
RÉSULTAT FINANCIER	- 6 494	- 5 557

7.8 Impôts sur les bénéfices

(en K euros)	31/12/2021	31/12/2020
Impôts sur les sociétés exigibles	- 3 975	- 5 149
Impôts différés	49	1 276
IMPÔTS SUR LES BÉNÉFICES	- 3 926	- 3 873

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

Le taux effectif d'impôt qui ressort du compte de résultat consolidé diffère du taux normal d'impôt en vigueur en France. L'analyse des origines de cet écart est présentée ci-dessous :

(en K euros)	31/12/2021	31/12/2020
Résultat net après impôt	16 902	20 683
Résultat des participations dans les entreprises associées	- 2 005	- 1 067
Impôts sur les bénéfices	3 926	3 873
Résultat des activités courantes avant impôts	18 823	23 849
Taux d'imposition théorique retenu par le groupe	25,00 %	26,50 %
Taux d'imposition réel	12,20 %	16,24 %
Taux d'imposition réel hors CVAE	20,86 %	14,12 %
Charge d'impôt théorique	4 706	6 225
Différence entre l'impôt théorique et les impôts sur le résultat	780	2 352
Cet écart s'explique comme suit :		
Effets des différences permanentes	280	- 198
Impact de la CVAE (nette de son économie d'IS)	- 403	- 476
Effets des crédits d'impôts	30	36
Effet net des impôts différés non constatés en social	75	- 98
Effet du sous palier soumis au régime SIIC - Résultat exonéré	2 751	3 179
Incidence des reports déficitaires antérieurs	- 241	769
Incidence des déficits de la période non activés	- 1 143	- 144
Différence de taux d'imposition	- 484	- 1 059
Autres (dont exit tax et IFRS 9)	- 85	342
<i>Sous total des réconciliations</i>	<i>780</i>	<i>2 352</i>
Écart net	0	0

Note 8 Informations complémentaires

8.1 Engagements hors bilan

Au titre des sociétés intégrées globalement, les engagements sont les suivants :

(en K euros)	31/12/2021	31/12/2020
Engagements reçus liés au financement	1 089	0
Engagements reçus liés au périmètre : garanties de passif reçues	6 153	9 277
Engagements reçus liés aux activités opérationnelles	7 776	7 385
<i>Cautions reçues dans le cadre de la loi Hoguet (France)</i>	<i>7 040</i>	<i>7 040</i>
<i>Cautions reçues des locataires</i>	<i>736</i>	<i>345</i>
<i>Promesses unilatérales reçues sur le foncier et autres engagements</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Autres engagements reçus liés aux activités opérationnelles</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
TOTAL ENGAGEMENTS REÇUS	15 018	16 662
Engagements donnés liés au financement	124 696	87 544
<i>Inscription en privilèges de prêteurs de deniers</i>	<i>61 289</i>	<i>37 048</i>
<i>Hypothèque ou promesse d'affectation hypothécaire</i>	<i>63 407</i>	<i>50 496</i>
Engagements donnés liés au périmètre : garanties de passifs donnés	22	22
Engagements donnés liés aux activités opérationnelles	79 562	157 217
<i>Garanties d'achèvements des travaux</i>	<i>62 118</i>	<i>62 524</i>
<i>Garanties données sur paiement à terme d'actifs</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Cautions d'indemnités d'immobilisations</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Garantie de paiement indemnités d'immobilisations consenties au terme de PUV et PSV</i>	<i>13 239</i>	<i>94 693</i>
<i>Autres cautions et garanties données</i>	<i>4 205</i>	<i>0</i>
TOTAL ENGAGEMENTS DONNÉS	204 280	244 783

Le groupe ne dispose pas au 31 décembre 2021 de lignes de crédit disponibles non utilisées à l'exception des financements adossés à la construction d'actif à court terme et long terme.

Engagements réciproques

Pour assurer la maîtrise foncière des futures opérations de promotion, le Groupe signe des promesses de vente unilatérales ou synallagmatiques avec les propriétaires de terrains :

➤ dans le cas d'une **promesse unilatérale de vente (PUV)**, le propriétaire s'engage à vendre son terrain. En contrepartie, le Groupe peut s'engager à verser une indemnité d'immobilisation, qui sera acquise au propriétaire si l'opération ne se réalise pas;

➤ dans le cas d'une **promesse synallagmatique de vente (PSV)**, le propriétaire s'engage à vendre son terrain, et le Groupe s'engage à l'acheter si les conditions suspensives sont levées. Le Groupe s'engage à payer une indemnité, ou clause pénale s'il renonce à acheter le terrain malgré la levée de l'ensemble des conditions suspensives.

8.2 Description générale des principales dispositions des contrats de locations

Au 31 décembre 2021, l'ensemble du patrimoine immobilier de Foncière Atland est localisé en France, et se trouve donc régi par le droit français.

La durée moyenne résiduelle ferme des baux s'établit à 5,9 années au 31 décembre 2021.

Le loyer est habituellement perçu trimestriellement à échoir et est indexé annuellement et en totalité sur l'indice ICC ou ILAT.

8.3 Revenus minimaux garantis dans le cadre des contrats de location simple signés au 31 décembre 2021

Les loyers futurs minimaux à recevoir jusqu'à la prochaine date de résiliation possible au titre des contrats de location simple se répartissent ainsi :

(en K euros)	à moins d'1 an	de 1 à 5 ans	à plus de 5 ans	Total
Loyers minimaux garantis	6 430	8 227	46 558	61 215

Au 31 décembre 2020, la situation était la suivante :

(en K euros)	à moins d'1 an	de 1 à 5 ans	à plus de 5 ans	Total
Loyers minimaux garantis	6 250	29 574	24 150	59 974

8.4 Événements postérieurs au 31 décembre 2021

Impacts de la crise Ukrainienne

Le groupe Atland ne dispose pas d'actifs ou de clients en Russie ni en Ukraine et n'a pas de dépendance directe aux approvisionnements dans ces 2 pays.

Néanmoins, le contexte économique qui en découle pourrait entraîner des conséquences sur les activités du Groupe, à savoir :

- › Renchérissement du coût des matières premières (au travers du coût de l'énergie);
- › Risque d'attentisme des consommateurs et des investisseurs;
- › Risque de hausse des taux d'intérêt et accès limité au financement pour le groupe et ses clients

Elargissement du concert et sortie du régime SIIC

Dans son communiqué du 3 mars 2022, la société a annoncé avoir été informée d'un projet de réorganisation du capital de son actionnaire principal, ATLAND, avec un renforcement de Georges Rocchietta co-fondateur et Président de Foncière ATLAND et d'une évolution du concert au sein de la société cotée. Le 15 mars 2022, l'AMF a octroyé les dérogations demandées à l'obligation de déposer un projet d'offre publique et procédé au constat qu'il n'y a pas matière à déposer un projet d'offre publique obligatoire (décision n°222C0638 publiée le 17 mars 2022).

Du fait du dépassement du seuil de détention de 60% par le concert ATLAND en droits de vote et en capital à l'issue de cette

opération et qui devrait se poursuivre au-delà de 2022, Foncière ATLAND ne respectera plus les conditions du régime SIIC telles que prévues par l'article 208 C du Code général des Impôts (le « Régime SIIC »). Cette sortie du Régime SIIC prendra effet au premier jour de l'exercice en cours, soit le 1er janvier 2022 et aura pour principale conséquence l'imposition à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun, pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2022, des bénéfices issus de l'activité de foncière (les autres activités du Groupe étant déjà soumises à l'impôt sur les sociétés).

La sortie du régime SIIC aura un impact limité sur la performance du Groupe compte tenu du poids croissant dans le cash-flow d'exploitation des autres métiers déjà soumis à l'impôt sur les sociétés. Le Groupe maintiendra une activité d'investissement immobilier, principalement dans le cadre de club-deals ou de co-investissements minoritaires dans des fonds gérés par le Groupe, permettant d'optimiser l'allocation et le rendement des fonds propres investis.

Enfin, la Société envisage de maintenir un niveau de distribution comparable aux années passées, étant précisé que le dividende tiendra compte, avec toute la prudence requise, de la conjoncture économique liée à la crise sanitaire et aux conflits géopolitiques, dont les conséquences restent complexes à mesurer.

8.5 HONORAIRES DES CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES

Cette sortie de Régime SIIC prendrait effet au premier jour de l'exercice en cours, soit le 1er janvier 2022 et aurait pour principale conséquence, l'imposition à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun, pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2022, des bénéfices issus de l'activité de foncière (les autres activités du Groupe étant déjà soumises à l'impôt sur les sociétés).

La sortie du Régime SIIC aura un impact limité sur la performance du Groupe compte tenu de la contribution prépondérante et croissante des autres métiers (asset management et promotion construction) au cash-flow d'exploitation du Groupe ces dernières années.

Les montants des honoraires des Commissaires aux comptes pour le contrôle des comptes 2020 et 2021 sont les suivants :

Exercices couverts : 2021 et 2020 ^(a) (en K euros)	Cabinet AGM				KPMG			
	Montant HT		%		Montant HT		%	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
AUDIT								
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés ^(b)	127	101	39	30	111	116	34	35
Émetteur : Foncière Atland SA	39	45	12	13	105	85	32	26
Filiales intégrées globalement	88	56	27	17	6	30	1	9
Services autres que la certification des comptes (SACC)	5	8	2	3	12	42	4	13
Émetteur : Foncière Atland SA	5	8	0	3	12	0	4	13
Filiales intégrées globalement	0	0	0	0	0	42	0	0
Sous-total	132	109	41	33	124	158	38	48
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	132	109	41	33	124	158	38	48

Exercices couverts : 2021 et 2020 ^(a) (en K euros)	Cabinet Denjean et Associés				Autres cabinets			
	Montant HT		%		Montant HT		%	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
AUDIT								
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés ^(b)	39	22	12	7	33	44	10	12
Émetteur : Foncière Atland SA	0	0	0	0	0	0	0	0
Filiales intégrées globalement	39	22	12	7	33	44	10	12
Services autres que la certification des comptes (SACC)	0	0	0	0	0	0	0	0
Émetteur : Foncière Atland SA	0	0	0	0	0	0	0	0
Filiales intégrées globalement	0	0	0	0	0	0	0	0
Sous-total	39	22	12	7	33	44	10	12
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	39	22	12	7	33	44	10	12

(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).

8.6 Transactions avec les parties liées

Les transactions effectuées avec les parties liées sont réalisées dans des conditions normales de marché.

8.6.1 Prestations entre parties liées

(en K euros)	31/12/2021	31/12/2020
Opérations réalisées en copromotion ou co-investissements		
Chiffre d'affaires	2 726	4 857
Opérations réalisées avec des entités <i>ad hoc</i>		
Intérêts financiers sur apports en compte courant	243	266

Le groupe réalise des opérations en copromotion au travers de sociétés supports de programmes. En application de la norme IFRS 11, ces dernières sont comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence.

8.6.2 Rémunération des organes de direction et d'administration

(en K euros)	31/12/2021	31/12/2020
Rémunérations et autres avantages (y compris paiements fondés sur des actions)	1 355	940
Redevances de marque	563	717
Jetons de présence	90	66
Contrat de prestations de services administratives conclus avec Atland SAS	2 745	2 095

Les montants correspondent à la charge comptabilisée dans le compte de résultat de l'exercice.

8.7 Principales sociétés consolidées au 31 décembre 2021

	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 LUAN GRAMONT	TOULOUSE	France	400 474 953	100,00%	IG
SCI MP LOG	TOULOUSE	France	490 462 439	100,00%	IG
SCI NEGOCAR	LABEGE	France	440 166 411	100,00%	IG
SCI FONCIERE ATLAND ARGENTEUIL MICHEL CARRE	PARIS	France	878 054 808	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
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
SCI FONCIERE ATLAND RUEIL MALMAISON	PARIS	France	901498832	100,00%	IG
SAS ATLAND VOISIN	DIJON	France	310 057 625	100,00%	IG
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 TREVISSE	PARIS	France	824 083 323	100,00%	IG
SCCV ATLAND HOUILLES PELLETAN	PARIS	France	824 151 393	100,00%	IG
SCCV ATLAND AULNAY SOUS BOIS	PARIS	France	823 462 361	100,00%	IG
SCCV ATLAND COLOMBES	PARIS	France	823 462 262	75,00%	IG
SCI ATLAND CHESSY	PARIS	France	820 682 300	100,00%	IG
SCCV L'ARCHE EN L'ILE	PARIS	France	818 056 996	50,00%	IG
SCCV CHATENAY LEON MARTINE	PARIS	France	814 039 269	100,00%	IG
SCCV SAVIGNY S/ ORGE	PARIS	France	823 463 344	100,00%	IG
SARL FINANCIERE DE PARTICIPATION	PARIS	France	415 272 418	100,00%	IG
SCI FRG FRANCHVILLE	PARIS	France	798 004 271	49,00%	MEE
SAS GL FRG	PARIS	France	532 095 254	50,00%	IG
SCCV HERBLAY AMBASSADEUR	PARIS	France	809 725 955	100,00%	IG
SARL FRG INVESTISSEMENTS	PARIS	France	797 580 321	100,00%	IG
SCCV FRANCONVILLE - CHAUSSEE JULES CESAR	PARIS	France	818 587 719	45,00%	MEE
SCI ATLAND SAINT-WITZ LES JONCS	PARIS	France	847 840 147	60,00%	IG
SCCV ATLAND ADIM LES TERRASSES DE L'ARSENAL	PARIS	France	849 280 102	50,10%	IG
SCCV ADIM ATLAND LES JARDINS DE L'ARSENAL	NANTERRE	France	849 730 940	49,90%	MEE
SCCV ATLAND BONDOUFLE GRAND PARC	PARIS	France	852 922 475	100,00%	IG
SNC ATLAND BOULOGNE TILLEULS	PARIS	France	852 389 956	90,00%	IG
SCCV FRG ANTONY VILLA KENNEDY	PARIS	France	818 270 530	100,00%	IG
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 ATLAND VILLEPINTE SULLY	PARIS	France	824 152 458	100,00%	IG

	Siège	Pays	N° Siren	% Intérêt	Méthode
2. FILIALES CONSOLIDÉES					
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 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
SCCV SEVRAN PERI	PARIS	France	809 458 946	100,00%	IG
SCCV VILLEJUIF ST ROCH	PARIS	France	814 063 830	75,00%	IG
SCCV LES TERRASSES D'ENGHIEN	PARIS	France	813 870 318	100,00%	IG
SCCV ATLAND ARGENTEUIL JEAN JAURES	PARIS	France	819 780 750	100,00%	IG
SCI FRG VILLENAY	PARIS	France	798 005 625	100,00%	IG
SCCV ATLAND TORCY	PARIS	France	824 151 344	100,00%	IG
SCCV FONC. ATLAND CORMEILLES EN PARISIS III	PARIS	France	533 384 798	100,00%	IG
SNC ATLAND LEVALLOIS-PERRET VOLTAIRE	PARIS	France	895 214 682	95,00%	IG
SNC ATLAND HENRY MONNIER	PARIS	France	901073171	95,00%	IG
SCCV B2B CONFLANS STE HONORINE	PARIS	France	825 329 329	100,00%	IG
SCI ATLAND PERSPECTIVE BEZONS	PARIS	France	834 260 549	70,00%	IG
SCCV ATLAND CHAMPIGNY MARAIS	PARIS	France	827 834 276	75,00%	IG
SCCV ATLAND CHOISY LE ROI	PARIS	France	830 977 617	100,00%	IG
SCCV MY VALLEY CONFLANS STE HONORINE	PARIS	France	831 006 283	100,00%	IG
SCCV ATLAND CHATOU 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
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	95,00%	IG
SCCV ATLAND CHEVREUSE VERSAILLES	PARIS	France	843 204 025	95,00%	IG
SCCV ATLAND BEZONS JEAN JAURES	PARIS	France	843 207 689	65,00%	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 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
SCCV ATLAND BONDOUFLE GRAND NOYER	PARIS	France	803 694 447	100,00%	IG
SCCV GENNEVILLIERS 29 AVENUE DE LA GARE	PARIS	France	798 435 095	80,00%	IG
SCI ATLAND IVRY	PARIS	France	803 946 698	94,40%	IG
SNC ATLAND LOGIPROM LILLE	PARIS	France	803 798 528	70,00%	IG
SCCV ATLAND VILLIERS S/MARNE	PARIS	France	803 589 654	98,40%	IG
SNC QUICKY	PARIS	France	802 394 858	20,00%	MEE

COMPTES CONSOLIDÉS ET COMPTES SOCIAUX

États financiers consolidés annuels 31 décembre 2021

	Siège	Pays	N° Siren	% Intérêt	Méthode
2. FILIALES CONSOLIDÉES					
SNC QUICKY 2	PARIS	France	812 552 487	25,60%	MEE
SARL QUANTUM RESIDENTIAL	PARIS	France	450 657 473	100,00%	IG
SCCV ATLAND SARTROUVILLE JEAN JAURES	PARIS	France	878 209 253	100,00%	IG
SCCV ATLAND SARTROUVILLE GARENNES	PARIS	France	879 684 637	50,07%	IG
SCCV ATLAND GROSLAY GENERAL LECLERC	PARIS	France	880 785 746	100,00%	IG
SCCV ATLAND SAINT MANDE BERULLE	PARIS	France	881 796 841	100,00%	IG
SCCV ATLAND LA QUEUE EN BRIE GENERAL LECLERC	PARIS	France	883 587 842	100,00%	IG
SCCV ATLAND NOISY LE GRAND BAS HEURTS	PARIS	France	882 770 985	100,00%	IG
SCCV ATLAND 37 JULES CESAR	PARIS	France	882 776 131	70,00%	IG
SNC ATLAND LE BLANC MESNIL	PARIS	France	882 276 264	100,00%	IG
SCCV ATLAND VERNOUILLET TRIEL	PARIS	France	880 785 795	95,00%	IG
SCCV EAUBONNE VOLTAIRE	LILLE	France	881 560 809	49,90%	MEE
SCCV GAGNY JOANNES	PARIS	France	892 319 468	75,00%	IG
SCCV ATLAND VILLIERS LE BEL JULES FERRY	PARIS	France	887 708 212	100,00%	IG
SCCV ATLAND ARPAJON BELLES VUES	PARIS	France	891 424 673	100,00%	IG
SCCV ATLAND DRANCY LALOUETTE	PARIS	France	891 407 686	95,00%	IG
SCCV ATLAND LONGJUMEAU BIZET	PARIS	France	891 424 699	100,00%	IG
SCCV ATLAND LE PLESSIS-ROBINSON DESCARTES	PARIS	France	887 708 162	85,00%	IG
SNC CRESPIERES CHÂTEAU	PARIS	France	891 199 671	51,00%	IG
SCCV SAINT REMY RUE DE PARIS	PARIS	France	830 790 275	99,90%	IG
SCCV ATLAND MDM BALLANCOURT	PARIS	France	901 444 356	51,00%	IG
SCCV ATLAND LE BLANC MESNIL PVC	PARIS	France	904 245 917	100,00%	IG
SCCV ATLAND PITCH BONDOUFLE E3 OUEST	PARIS	France	908 197 148	51,00%	IG
SCCV ATLAND CHELLES DE GAULLE	PARIS	France	907 710 255	100,00%	IG
SCCV ATLAND CHELLES RPA	PARIS	France	908 296 684	100,00%	IG
SCCV ATLAND ENGHIEU LES BAINS MALLEVILLE	PARIS	France	904 411 527	100,00%	IG
SCCV ATLAND HERBLAY PIERRELAIE	PARIS	France	897 526 851	100,00%	IG
SCCV ATLAND HOUILLES TIVOLI	PARIS	France	904 411 519	100,00%	IG
SCCV ATLAND JUZIERS	PARIS	France	901 444 034	95,00%	IG
SCCV ATLAND LEUVILLE SUR ORGE JAURES	PARIS	France	904 411 493	100,00%	IG
SCCV ATLAND MESNIL SAINT DENIS	PARIS	France	904 245 933	100,00%	IG
SAS NOISIEL MALVOISINE	PARIS	France	894 031 996	100,00%	IG
SCCV SAINT CLOUD REPUBLIQUE	PARIS	France	901 444 075	100,00%	IG
SCCV ATLAND SAINT MANDE GENERAL LECLERC	PARIS	France	897 982 658	95,00%	IG
SNC ATLAND BOURGET	PARIS	France	899 827 158	95,00%	IG
SCCV ATLAND CITIC BALLANCOURT	PARIS	France	901 444 349	100,00%	IG
SCCV ATLAND URBAPROM PLESSIS	PARIS	France	903 958 718	51,00%	IG
SAS LES MAISONS DE MARIANNE	NANTERRE	France	403 570 500	60,00%	IG
SCCV GONESSE E. RAIN	LILLE	France	852 604 214	12,00%	MEE
SCCV OSNY DE CHARS	LILLE	France	879 895 274	29,40%	MEE
SAS ROMINVEST	NANTERRE	France	441 315 231	60,00%	IG
SAS MAISON MARIANNE SERVICES	NANTERRE	France	448 382 077	60,00%	IG
SCCV VAUREAL BORIS VIAN	LILLE	France	844 749 689	29,40%	MEE
SCI VAUREAL BD DE L'OISE NORD	LILLE	France	814 122 438	29,40%	MEE
SCCV ATLAND DEUIL LA BARRE SAINT DENIS	PARIS	France	891 398 943	100,00%	IG
SCCV JOUARS PONTCHARTRAIN LA BONDE	PARIS	France	890 340 375	100,00%	IG
SAS FUNDIMMO	PARIS	France	802 497 099	100,00%	IG

7.1.2 Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2021

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

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société Foncière Atland relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2021 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.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 4 « Comparabilité des comptes » de l'annexe des comptes consolidés concernant les changements de méthodes comptables intervenus au cours de l'exercice.

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

La crise mondiale liée à la pandémie de Covid-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

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

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

Évaluation des goodwill

(Notes 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 depuis plusieurs exercices des opérations de croissance externe ciblées et a reconnu en conséquence plusieurs goodwill figurant au bilan pour un montant total de 42,4 millions d'euros au 31 décembre 2021.

La Direction s'assure lors de chaque exercice que la valeur comptable des goodwill ne présente pas de risque de perte de valeur. Ces goodwill font l'objet de tests de perte de valeur au moins une fois par an et à chaque fois qu'il existe un indice de perte de valeur. Pour les tests de perte de valeur, les goodwill sont ventilés par unités génératrices de trésorerie (UGT), qui correspondent à des ensembles homogènes générant des flux de trésorerie identifiables. Un test de perte de valeur consiste à comparer la valeur nette comptable de chaque UGT avec sa valeur recouvrable.

Concernant le goodwill de l'UGT « Promotion-Construction » composé des sociétés Atland Résidentiel et ses filiales de promotion/rénovation, Foncière Atland Reim ainsi que Marianne Développement et ses filiales, le Management a fait appel à un expert indépendant pour valoriser la société Atland Résidentiel selon la méthode de l'ANR (Actif Net Réévalué), dont les principales hypothèses ont consisté à appliquer un taux de décote des marges nettes des bilans d'opération en fonction du stade d'avancement de ces opérations. Afin de corroborer la valorisation faite par l'expert indépendant de la société Atland Résidentiel, le Management a également procédé à une valorisation selon la méthode des Discounted Cash Flows (DCF). Marianne Développement est valorisée selon la même méthode que celle retenue pour le calcul du goodwill définitif, en particulier pour le complément de prix relatif à l'exercice de la promesse d'achat des 40% correspondant à la part des minoritaires.

Concernant l'UGT « Asset Management » composée des sociétés Atland Voisin et Fundimmo, le Management a également fait appel à un expert indépendant afin que ce dernier estime la « valeur de marché » des activités d'Atland Voisin, ceci permettant de justifier la valorisation du goodwill dans les comptes du groupe. Pour Fundimmo, le groupe s'est appuyé sur l'évaluation réalisée en 2020 pour la clôture 2021, dans la mesure où les hypothèses du Business plan de la société sont restées relativement semblables à celles de l'exercice précédent et que le prix de rachat des parts minoritaires en 2021 constitue la valeur de marché.

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

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

Nous nous sommes assurés de la conformité de la méthodologie appliquée par le Groupe aux normes comptables en vigueur et de la pertinence de l'information financière présentée dans la note 6.1 aux états financiers consolidés. Nous avons également apprécié les modalités de mise en œuvre de cette méthodologie notamment lors de la réalisation des travaux d'audit suivants :

- la pertinence des principales hypothèses retenues pour déterminer les marges nettes des bilans d'opérations de promotion en cours ou sous promesse, le taux d'actualisation et le taux d'impôt dégressif pour l'UGT « Promotion-Construction » ;
- l'analyse du rapport de l'expert indépendant ayant évalué les sociétés Atland Résidentiel et ses filiales ainsi qu'Atland Voisin et l'appréciation de la pertinence des hypothèses retenues par ce dernier pour les UGT « Promotion - Construction » et « Asset Management », avec l'assistance de nos experts en évaluation financière pour l'UGT « Promotion-Construction » ;
- l'analyse et l'appréciation du calcul du goodwill définitif de Marianne Développement et ses filiales, en particulier pour le complément de prix relatif à l'exercice de la promesse d'achat des 40% correspondant à la part des minoritaires.

Évaluation du chiffre d'affaires et de la marge à l'avancement des opérations de promotion immobilière

(Notes 2.3.21, 5 et 7.1 des états financiers consolidés)

Risque identifié

Le chiffre d'affaires et la marge des activités de promotion immobilière sont comptabilisés à l'avancement, tel que décrit dans la note 2.3.21 de l'annexe.

Le chiffre d'affaires de l'exercice 2021 des opérations de promotion immobilière s'élève à 121,5 millions d'euros et représente plus de 75 % du chiffre d'affaires consolidé du Groupe.

Ce chiffre d'affaires comptabilisé à l'avancement est essentiellement réalisé au travers de contrats de ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA). Comme présenté dans la note 2.3.21 de l'annexe aux comptes consolidés, le chiffre d'affaires et la marge sont comptabilisés au prorata de l'avancement des programmes immobiliers, estimé sur la base de l'avancement commercial à la fin de l'exercice, pondéré par le pourcentage d'avancement des dépenses et du coût de revient. Une provision pour perte à terminaison est comptabilisée lorsqu'il est probable que le prix de revient final du programme sera supérieur au chiffre d'affaires budgété.

Le montant de chiffre d'affaires et de marge à comptabiliser, et éventuellement de provisions pour perte à terminaison, dépend de la capacité de la Direction à estimer de manière fiable les coûts restant à engager sur les programmes immobiliers ainsi que le montant des ventes futures jusqu'à la fin du projet.

Nous avons considéré la reconnaissance du chiffre d'affaires et de la marge des programmes de promotion immobilière comptabilisés à l'avancement comme un point clé de l'audit en raison du caractère significatif de ce poste au regard des comptes consolidés, et du niveau d'estimation requis par la Direction pour les prévisions de chiffre d'affaires et de coût final des opérations.

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

Nous avons adopté une approche substantive, basée notamment sur les travaux suivants pour une sélection de programmes significatifs :

- appréciation de la cohérence des derniers budgets actualisés des opérations contributrices sur l'exercice avec les pièces justificatives et les informations obtenues auprès du contrôleur de gestion et/ou des responsables de programmes ;
- rapprochement des données comptables avec le suivi de l'opération et rapprochement du degré d'avancement retenu avec la situation d'avancement de la construction obtenue ou les attestations d'architectes concernées et les actes notariés ;
- analyse des contentieux en cours et recherche d'éventuels passifs non comptabilisés ;
- analyse des variations significatives de chiffre d'affaires et de taux de marge d'une période à l'autre.

Évaluation du chiffre d'affaires de l'activité Asset Management et Gestion Réglementée

(Notes 2.3.21, 5 et 7.1 des états financiers consolidés)

Risque identifié

Au 31 décembre 2021, le chiffre d'affaires net consolidé de l'activité Asset Management et Gestion Réglementée (32 228 milliers d'euros) est principalement porté par la société Atland Voisin (28 502 milliers d'euros), société de gestion de portefeuilles de SCPI et d'OPCI. Cette activité représente 20% du chiffre d'affaires total consolidé de Foncière Atland à fin 2021 et 110% du résultat opérationnel.

Les principales 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 2021, nous avons considéré la reconnaissance du chiffre d'affaires de l'activité Asset Management et Gestion Réglementée comme étant un point clé de l'audit.

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

Nous nous sommes assurés de la conformité de la méthodologie appliquée par le Groupe aux normes comptables en vigueur et de la pertinence de l'information présentée en annexe. Nous avons également apprécié les modalités de mise en œuvre de cette méthodologie notamment en revoyant les travaux d'audit réalisés par le commissaire aux comptes d'Atland Voisin. Ces travaux ont principalement consisté à :

- prendre connaissance des processus significatifs mis en place au sein de l'entité ;
- apprécier les risques et contrôles clés associés mis en place par Atland Voisin afin d'évaluer l'efficacité des contrôles opérationnels;
- effectuer, par sondage, le rapprochement du chiffre d'affaires comptabilisé à fin 2021 avec les contrats et conventions signés avec les souscripteurs et les agents ;
- s'assurer du correct respect de la séparation des exercices.

En outre, nous avons également réalisé une mission portant notamment sur l'exhaustivité et l'exactitude des commissions de souscription et de rétrocession comptabilisées au titre de l'exercice 2021 via des requêtes Data & Analytics.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion du conseil d'administration.

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

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires**Format de présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel**

Nous avons également procédé, conformément à la norme d'exercice professionnel sur les diligences du commissaire aux comptes relatives aux comptes annuels et consolidés présentés selon le format d'information électronique unique européen, à la vérification du respect de ce format défini par le règlement européen délégué n°2019/815 du 17 décembre 2018 dans la présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L.451-1-2 du code monétaire et financier, établis sous la responsabilité de la Direction Générale. S'agissant de comptes consolidés, nos diligences comprennent la vérification de la conformité du balisage de ces comptes au format défini par le règlement précité.

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel respecte, dans tous ses aspects significatifs, le format d'information électronique unique européen.

Il ne nous appartient pas de vérifier que les comptes consolidés qui seront effectivement inclus par votre société dans le rapport financier annuel déposé auprès de l'AMF correspondent à ceux sur lesquels nous avons réalisé nos travaux.

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 2021, le cabinet KPMG était dans la 45ème année de sa mission sans interruption et le cabinet AGM Audit Légal dans la 4ème année.

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

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

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

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

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

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

Objectif et démarche d'audit

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

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

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

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

Rapport au comité des comptes et de l'audit

Nous remettons au comité des comptes et de l'audit un rapport 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 4 avril 2022

KPMG Audit IS

François Plat

Associé

Saint Marcel, le 4 avril 2022

AGM Audit Légal

Yves Llobell

Associé

7.2 COMPTES SOCIAUX AU 31 DÉCEMBRE 2021

Bilan actif

Rubriques	Brut	Amortissements	Net (N) 31/12/2021	Net (N) 31/12/2020
Capital souscrit non appelé	0		0	0
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'établissement	0	0	0	0
Frais de développement	0	0	0	0
Concession, brevets et droits similaires	12 425	12 425	0	0
Fonds commercial	0	0	0	0
Autres immobilisations incorporelles	9 500	9 500	0	0
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles	0	0	0	0
Total immobilisations incorporelles	21 925	21 925	0	0
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains	390 006	173 234	216 772	2 508 524
Constructions	924 152	216 753	707 399	5 539 012
Installations techniques, matériel et outillage industriel	0	0	0	0
Autres immobilisations corporelles	38 147	33 021	5 126	11 317
Immobilisations en cours	47 874	0	47 874	0
Avances et acomptes	0	0	0	0
Total immobilisations corporelles	1 400 179	423 008	977 171	8 058 853
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Participations évaluées par mise en équivalence	0	0	0	0
Autres participations	22 475 013	7 190 311	15 284 703	16 915 708
Créances rattachées à des participations	122 297 386	0	122 297 386	70 514 034
Autres titres immobilisés	500	0	500	500
Prêts	0	0	0	0
Autres immobilisations financières	570 170	0	570 170	402 122
Total immobilisations financières	145 343 070	7 190 311	138 152 759	87 832 364
ACTIF IMMOBILISÉ	146 765 173	7 635 244	139 129 929	95 891 217
STOCKS ET ENCOURS				
Matières premières et approvisionnement	0	0	0	0
Stocks d'encours de production de biens	0	0	0	29 451
Stocks d'encours production de services	0	0	0	0
Stocks produits intermédiaires et finis	0	0	0	0
Stocks de marchandises	0	0	0	0
Total stocks et encours	0	0	0	29 451
CRÉANCES				
Avances, acomptes versés sur commandes	39 236	0	39 236	46 709
Créances clients et comptes rattachés	1 684 637	50 000	1 634 637	864 786
Autres créances	832 602	0	832 602	27 219 825
Capital souscrit et appelé, non versé	0	0	0	0
Total créances	2 556 474	50 000	2 506 474	28 131 320
DISPONIBILITÉS ET DIVERS				
Valeurs mobilières de placement	2 952 113	0	2 952 113	1 882 875
Disponibilités	1 786 656	0	1 786 656	1 205 093
Charges constatées d'avance	22 890	0	22 890	36 902
Total disponibilités et divers	4 761 660	0	4 761 660	3 124 870
ACTIF CIRCULANT	7 318 134	50 000	7 268 134	31 285 641
Frais d'émission d'emprunts à étaler	431 734		431 734	0
Primes remboursement des obligations	0		0	0
Écarts de conversion actif	0		0	0
TOTAL GÉNÉRAL	154 515 041	7 685 244	146 829 798	127 176 859

Bilan passif

Rubriques	Net (N) 31/12/2021	Net (N) 31/12/2020
SITUATION NETTE		
Capital social ou individuel	49 060 825	49 060 825
Primes d'émission, de fusion, d'apport	31 657 870	31 657 870
Écarts de réévaluation	0	0
Réserve légale	2 249 189	1 364 832
Réserves statutaires ou contractuelles	0	0
Réserves réglementées	0	0
Autres réserves	5 421 568	5 421 568
Report à nouveau	12 308 533	2 062 641
Résultat de l'exercice	5 880 475	17 687 141
Total situation nette	106 578 460	107 254 877
SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT	0	0
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES	451 292	427 552
CAPITAUX PROPRES	107 029 752	107 682 429
Produits des émissions de titres participatifs	0	0
Avances conditionnées	0	0
AUTRES FONDS PROPRES	0	0
Provisions pour risques	398 015	584 192
Provisions pour charges	0	0
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	398 015	584 192
DETTES FINANCIÈRES		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires	33 584 253	11 489 809
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	672 707	5 054 061
Emprunts et dettes financières divers	1 672 377	201 352
Total dettes financières	35 929 338	16 745 222
AVANCES ET ACOMPTES REÇUS SUR COMMANDES EN COURS	0	3 601
DETTES DIVERSES		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2 434 678	1 191 720
Dettes fiscales et sociales	770 338	537 971
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	0	0
Autres dettes	267 677	431 724
Total dettes diverses	3 472 693	2 161 414
PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE	0	0
DETTES	39 402 031	18 910 238
Écarts de conversion passif	0	0
TOTAL GÉNÉRAL	146 829 798	127 176 859

Compte de résultat (première partie)

Rubriques	France	Export	Net (N) 31/12/2021	Net (N) 31/12/2020
Ventes de marchandises	0		0	0
Production vendue de services	267 850		267 850	705 535
CHIFFRES D'AFFAIRES NETS	267 850		267 850	705 535
Production stockée	0		0	0
Production immobilisée	0		0	0
Subventions d'exploitation	0		0	0
Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charges	1 165 206		1 165 206	228 005
Autres produits	2		2	503
PRODUITS D'EXPLOITATION	1 433 058	0	1 433 058	934 043
CHARGES EXTERNES				
Achats de marchandises (et droits de douane)	0		0	0
Variation de stock de marchandises	0		0	0
Achats de matières premières et autres approvisionnements	0		0	0
Variation de stock [matières premières et approvisionnements]	0		0	0
Autres achats et charges externes	3 058 526		3 058 526	1 582 985
Total charges externes	3 058 526	0	3 058 526	1 582 985
IMPÔTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILÉS	62 955		62 955	16 182
CHARGES DE PERSONNEL				
Salaires et traitements	994 217		994 217	526 160
Charges sociales	266 911		266 911	139 836
Total charges de personnel	1 261 128	0	1 261 128	665 996
DOTATIONS D'EXPLOITATION				
Dotations aux amortissements sur immobilisations	308 649		308 649	343 797
Dotations aux provisions sur immobilisations	173 234		173 234	0
Dotations aux provisions sur actif circulant	50 000		50 000	0
Dotations aux provisions pour risques et charges	50 000		50 000	0
Total dotations d'exploitation	581 883	0	581 883	343 797
AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION	382 885		382 885	124 669
CHARGES D'EXPLOITATION	5 347 377	0	5 347 377	2 733 629
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	- 3 914 319	0	- 3 914 319	- 1 799 585

Compte de résultat (deuxième partie)

Rubriques	Net (N) 31/12/2021	Net (N) 31/12/2020
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	- 3 914 319	- 1 799 585
BÉNÉFICE ATTRIBUÉ OU PERTE TRANSFÉRÉE	0	0
Perte supportée ou bénéfice transféré	0	0
PRODUITS FINANCIERS		
Produits financiers de participation	6 126 971	7 967 148
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	0	0
Autres intérêts et produits assimilés	1 518	0
Reprises sur provisions et transferts de charges	289 748	99 747
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	0	0
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS	6 418 236	8 066 895
CHARGES FINANCIÈRES		
Dotations financières aux amortissements et provisions	20 397	29 988
Intérêts et charges assimilées	1 716 776	850 408
Différences négatives de change	0	0
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	0	0
TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES	1 737 173	880 396
RÉSULTAT FINANCIER	4 681 063	7 186 499
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS	766 744	5 386 914
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	263 210	0
Produits exceptionnels sur opérations en capital	13 346 024	16 645 055
Reprises sur provisions et transferts de charges	1 697 672	770 712
TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS	15 306 905	17 415 767
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	0	771
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	9 904 028	4 490 318
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	289 146	624 450
TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES	10 193 175	5 115 540
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	5 113 731	12 300 227
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise	0	0
Impôts sur les bénéfices	0	0
TOTAL DES PRODUITS	23 158 199	26 416 706
TOTAL DES CHARGES	17 277 724	8 729 565
BÉNÉFICE OU PERTE	5 880 475	17 687 141

7.2.1 Annexe aux comptes annuels

L'exercice clos au 31 décembre 2021 présente un total bilan de 146 829 798 € et dégage un résultat bénéficiaire de 5 880 475 €.

L'exercice 2021 a une durée de 12 mois, couvrant la période du 1^{er} janvier 2021 au 31 décembre 2021. L'exercice 2020 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 22 mars 2022.

Note 1	Faits marquants de l'exercice	188	Note 4	Informations relatives au compte de résultat	196
Note 2	Principes, règles et méthodes comptables appliqués	188	Note 5	Autres informations	198
Note 3	Informations relatives au bilan	191			

Note 1 Faits marquants de l'exercice

- le 29 avril 2021, Foncière Atland a réalisé une émission obligataire de type Euro PP de 32 500 000 €. Les obligations émises ont une maturité de 5 ans et sont admises aux négociations sur Euronext Acces. Le placement a été réalisé auprès d'une dizaine d'investisseurs institutionnels et de sociétés de gestion privée ;
- au cours de l'exercice 2021, la Foncière a procédé à trois principaux arbitrages :
 - la cession de ses participations dans les sociétés Optiland Antwerp, Optiland Hasselt, Optiland Herentals et Optiland Hold qu'elle détenait chacune à hauteur de 30 % pour un montant total de 3 400 363 €, dégageant ainsi une plus-value de 1 499 008 €,
 - la cession d'un actif de placement situé à Cébazat (Puy-de-Dôme) pour un montant de 1 735 000 €, dégageant ainsi une plus-value de 524 724 €,
 - la cession d'un actif de placement situé à Toulouse (Haute-Garonne) pour un montant de 8 000 000 €, dégageant ainsi une plus-value de 2 298 088 € ;
- le 23 septembre 2021, Foncière Atland *via* sa filiale Atland Group qu'elle détient à 100 %, a procédé au rachat du solde des titres de la société Fundimmo, désormais détenue à 100 % ;
- la crise sanitaire liée à la Covid-19 n'a pas eu d'impact significatif l'activité de Foncière Atland. La baisse du chiffre d'affaires s'explique principalement par les cessions d'actifs réalisées en 2020 et 2021 qui ont mécaniquement entraîné une baisse de loyers sur 2021 compte tenu de l'effet plein annuel. Les effets de la crise sanitaire sur les différentes activités des filiales du groupe sont développés dans l'annexe aux comptes consolidés du groupe Foncière Atland au 31 décembre 2021.

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 provisions.

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

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

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

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

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

2.2 Immobilisations incorporelles

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

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

Les durées d'utilité retenues sont les suivantes :

- logiciels 3 ans.

2.3 Immobilisations corporelles

Méthode d'évaluation des immobilisations corporelles

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

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

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

Les durées d'utilité retenues sont les suivantes :

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

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

Méthode d'évaluation des dépréciations des immobilisations corporelles

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

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

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

Le montant de la dépréciation est alors déterminé ainsi :

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

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.

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 actions propres

Les actions propres correspondent aux actions auto-détenues dans le cadre d'un contrat de liquidité et sont comptabilisées au cours de clôture.

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 titres de participation des autres sociétés

Pour les titres de participation des autres sociétés, une provision pour dépréciation est constituée à la clôture de l'exercice lorsque la valeur d'utilité est inférieure au coût d'acquisition, frais et droits inclus.

Les éléments suivants peuvent être pris en considération pour estimer la valeur d'utilité : rentabilité et perspective de rentabilité, capitaux propres, perspective de réalisation, conjoncture économique, cours moyens de bourse du dernier mois, ainsi que les motifs d'appréciation sur lesquels repose la transaction d'origine.

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 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.

2.6 Valeurs mobilières de placement

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

Pour les valeurs mobilières de placement, autres que les actions propres destinées à être attribuées aux employés et affectées à des plans déterminés, une dépréciation est comptabilisée si la valeur vénale à la clôture de l'exercice est inférieure à la valeur nette comptable.

Pour les actions propres destinées à être attribuées aux salariés et dirigeants et affectées à des plans déterminés, leur valeur comptable reste égale à leur coût d'entrée jusqu'à leur livraison aux bénéficiaires, et une provision représentative de la

moins-value attendue lors de la remise des actions gratuites est comptabilisée au passif et étalée sur la période d'acquisition des droits le cas échéant.

Lorsque les bénéficiaires des plans sont des salariés ou des dirigeants d'autres sociétés du groupe Foncière Atland, cette dernière comptabilise la charge en totalité dès la décision d'attribution et la refacture aux sociétés employant les bénéficiaires du plan.

2.7 Frais d'émission d'emprunt

Les frais d'émission d'emprunt font désormais l'objet d'une activation au bilan et d'un étalement linéaire sur la durée du prêt accordé. Ces frais correspondent à des frais de publicité et à des commissions versées aux établissements bancaires chargés du placement des emprunts.

2.8 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.

2.9 Engagements envers le personnel

Les charges de personnel concernent uniquement la rémunération de la Direction, la société ne portant aucun salarié.

2.10 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.

2.11 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 31/12/2020	Acquisitions	Cessions/ Transferts	Situation au 31/12/2021
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Logiciels et autres immobilisations incorporelles	12 425			12 425
Concessions marques	9 500			9 500
Fonds commercial				
SOUS-TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	21 925	0	0	21 925
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains	2 508 524		- 2 118 518	390 006
Agencements et Aménagements de terrains				
Constructions	6 492 702		- 5 660 966	831 737
Agencements des constructions	1 197 504		- 1 105 089	92 415
Agencement siège social				
Matériel de bureau, informatique et mobilier	38 147			38 147
Immobilisations en cours		221 061	- 173 188	47 874
SOUS-TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES	10 236 878	221 061	- 9 057 760	1 400 179
TOTAL	10 258 803	221 061	- 9 057 760	1 422 104

Au cours de l'année 2021, Foncière Atland a cédé deux actifs immobiliers situés à Cébazat et à Toulouse.

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

Amortissements	Situation au 31/12/2020	Dotation aux amortissements	Dotation aux dépréciations	Reprise sur amortissements	Reprise sur provisions	Situation au 31/12/2021
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES						
Logiciels	12 425					12 425
Concession marque	9 500					9 500
IMMOBILISATIONS CORPORELLES						
Terrains	0		173 234			173 234
Constructions	1 696 345	144 041		- 1 664 725		175 662
Agencements des constructions	454 850	67 089		- 480 848		41 091
Inst. Générale, Agencement						
Matériel de bureau, Mobilier	26 830	6 191				33 021
TOTAL	2 199 949	217 322	173 234	- 2 145 573	0	444 933

Au 31 décembre 2021, une dépréciation été constatée sur l'actif de Lille CCE.

3.2 Immobilisations financières

3.2.1 Tableau des titres et des créances rattachés à des participations

Immobilisations financières	01/01/2021 Montant début exercice	Augmentation	Diminution	31/12/2021 Montant fin exercice
Titres de participations	24 375 369	999	- 1 901 355	22 475 013
Créances rattachées à des participations	70 514 034	96 195 652	- 44 412 299	122 297 386
Autres titres immobilisés	500			500
TOTAL	94 889 903	96 196 651	- 46 313 654	144 772 900

La diminution des titres de participation s'explique par la cession des titres Optiland.

construction de bâtiments clés en main du groupe destinés à la conservation long terme.

Les principales variations des créances rattachées à des participations concernent les filiales portant les opérations de

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

3.2.2 Tableaux des autres immobilisations financières

Autres immobilisations financières	01/02/2021 Montant début exercice	Augmentation	Diminution	31/12/2021 Montant fin exercice
Actions propres	402 122	692 486	- 524 438	570 170
Dépôts de garantie et caution	0			0
TOTAL	402 122	692 486	- 524 438	570 170

Au 31 décembre 2021, le nombre d'actions détenues dans le cadre du contrat de liquidités s'élève à 14 693.

3.2.3 Tableau des dépréciations des immobilisations financières

Provisions	01/01/2021 Montant début exercice	Augmentation	Diminution	31/12/2021 Montant fin exercice
Provisions sur titres	7 459 661	20 397	- 289 748	7 190 311
Provisions sur autres immobilisations financières	0			0
TOTAL	7 459 661	20 397	- 289 748	7 190 311

Les titres dépréciés concernent la SCI MP LOG, la SCI Le Grand Chemin, la SCI Négocar et la SCI Luan Gramont.

3.3 Créances et dettes

3.3.1 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	122 297 386	210 665	122 086 721	
› Actions propres	570 170	570 170		
› Dépôts de garantie	-	-		
Actif circulant				
› Autres créances clients	1 684 637	1 684 637		
› Personnel et comptes rattachés	-	-		
› Avances et acomptes versés	39 236	39 236		
› État et autres collectivités publiques	613 495	613 495		
› Groupe et associés	-	-		
› Débiteurs divers	219 106	219 106		
› Charges constatées d'avance	22 890	22 890		
TOTAL	125 446 921	3 360 199	122 086 721	-
ÉTAT DES DETTES				
› Emprunts obligataires	33 584 253	1 084 253	32 500 000	
› Emprunts établissements de crédit	645 977	78 409	302 703	264 865
› Découverts bancaires	26 730	26 730		
› Dépôts reçus	58 594	41 594	4 500	12 500
› Fournisseurs et comptes rattachés	2 434 678	2 434 678		
› Personnel et comptes rattachés	280 000	280 000		
› Sécurité sociale, organismes sociaux	216 319	216 319		
› État et autres collectivités publiques	274 019	274 019		
› Groupe et associés	1 613 783	1 613 783		
› Autres dettes	267 677	267 677		
› Produits constatés d'avance	-	-		
TOTAL	39 402 031	6 317 463	32 807 203	277 365

3.3.2 Détail et caractéristiques des emprunts

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			32 500 000	0	32 500 000	0
Taux fixe	5	32 500 000	32 500 000	0	32 500 000	0
Emprunts auprès des établissements de crédit			643 243	75 676	302 703	264 864
Taux variable	15	1 700 000	643 243	75 676	302 703	264 864
TOTAL			33 143 243	75 676	32 802 703	264 864

Au 31 décembre 2021, Foncière Atland porte un emprunt obligataire de 32 500 000 € à maturité avril 2026 et offrant un coupon fixe annuel de 4,95 %. La société peut rembourser par anticipation cette dette à tout moment.

Elle porte également une dette affectée à un actif immobiliers détenu en propre dans le cadre du régime SIIC pour 643 143 €.

3.3.3 Opérations de couverture de taux

Opérations	Date de conclusion / opération	Nature de la couverture	Montant notionnel (en K€)	Date de début	Date d'échéance	Taux de référence
FONCIÈRE ATLAND	13/06/2019	Cap	2 358	16/08/2019	16/05/2022	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	28/06/2024	E3M
FONCIÈRE ATLAND	17/12/2019	Cap	6 000	31/12/2019	29/12/2023	E2M

Au 31 décembre 2021, Foncière Atland utilise des instruments financiers pour se prémunir des fluctuations des taux d'intérêts sur sa dette souscrite à taux variable.

3.4 Comptes de régularisation actif et passif

Régularisations	Actif	Passif
Factures à établir	909 919	
Intérêts courus sur créance	210 665	
État et autres organismes	308 923	
Frais d'émissions d'emprunts	431 734	
Charges constatées d'avance	22 890	
Factures non parvenues		1 467 242
Intérêts courus sur emprunts		1 086 987
État et autres organismes		576 537
Produits constatés d'avance	0	0
TOTAL	1 884 132	3 130 766

3.5 Valeurs mobilières de placement (VMP)

Le poste de valeurs mobilières de placement est constitué pour 2 952 113 € d'actions d'autocontrôle détenues en vue d'être attribuées aux bénéficiaires des plans d'attribution d'actions gratuites émis par la société.

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

Les frais d'émission d'emprunt relatifs à la mise en place de l'emprunt obligataire Euro-PP ont fait l'objet d'une activation au bilan en date du 29 avril 2021 et par conséquent d'un étalement linéaire sur la durée du prêt dont la date d'échéance est prévue le 29 avril 2026.

3.7 Capitaux propres

3.7.1 Tableau de variation des capitaux propres

Libellé	Solde au 31/12/2020	Affectation du résultat	Résultat au 31/12/2021	Augmentation de capital	Autres	Solde au 31/12/2021
Capital	49 060 825					49 060 825
Prime d'émission	31 657 870					31 657 870
Réserve légale	1 364 832	884 357				2 249 189
Autres réserves	5 421 568					5 421 568
Report à nouveau	2 062 641	10 245 893				12 308 533
Résultat de l'exercice	17 687 141	- 17 687 141	5 880 475			5 880 475
Provisions réglementées	427 552				23 739	451 292
TOTAL	107 682 429	- 6 556 892	5 880 475	0	23 739	107 029 752

Le montant du dividende par action distribué sur l'exercice 2021, au titre de 2020, s'élève à 1,50 €.

Il sera proposé lors de l'Assemblée Générale Mixte du 17 mai 2022, la distribution d'un dividende d'un montant unitaire de 1,75 € par action. Sur la base des actions portant jouissance au 31 décembre

2021, soit 4 460 075 actions (y compris les actions gratuites attribuées définitivement et l'autocontrôle au 31 décembre 2021), le montant de la distribution de dividendes proposé au vote de l'Assemblée Générale du 17 mai 2022 s'élèvera à 7 805 131,25 €.

3.7.2 Actions de préférence

L'Assemblée Générale Mixte du 20 mai 2021 a créé une nouvelle catégorie d'actions de préférence sous la forme de nouvelles actions gratuites à émettre, réservées à une catégorie de salariés du groupe, sous des conditions de présence et de performance.

Par décision du Conseil d'administration du 28 juillet 2021, il a été attribué 852 actions gratuites pouvant donner lieu à une émission maximum de 63 900 actions nouvelles sous des conditions de présence et de performance (actions de Préférence A).

3.7.3 Attribution d'actions gratuites

Au 31 décembre 2021, la société a émis dix-sept plans d'actions gratuites dont cinq sont encore en cours selon le détail suivant :

Plan	Date d'attribution des actions	Date d'attribution définitive	Nombre d'actions attribuées	Conditionnées performance	Conditionnées présence
12	31-mars-20	31-mars-23	8 605		8 605
14	04-mars-21	04-mars-23	4 500	4 500	4 500
15	04-mars-21	04-mars-22	4 950		4 950
16	08-nov-21	08-mai-23	1 180	1 180	1 180
17	08-nov-21	08-nov-23	590		590
TOTAL			19 825	5 680	19 825

Pour les 8 605 actions du plan 12, les 4 950 actions du plan 15 et les 590 actions du plan 17, les attributions définitives ne sont conditionnées qu'à la présence des salariés respectivement au 31 mars 2023, au 4 mars 2022 et au 8 novembre 2023.

Pour les 4 500 actions du plan 14, les attributions définitives sont conditionnées à la présence des salariés au 4 mars 2023 ainsi qu'à la réalisation d'un objectif de performance sur la base du *business plan* de Fundimmo, filiale de Foncière Atland.

Pour les 1 180 actions du plan 16, les attributions définitives sont conditionnées à la présence des salariés au 8 mai 2023 et sous réserve de conditions de performance avec la réalisation d'un premier investissement au plus tard le 31 décembre 2022 dans un fonds à créer.

En complément de ces plans, à la suite de l'Assemblée Générale Mixte du 20 mai 2021, le Conseil d'administration du 26 juillet 2021 a octroyé 852 actions gratuites avec droit de préférence pouvant donner lieu à une émission maximum de 63 900 actions nouvelles, sous des conditions de présence et de performance au 26 juillet 2025.

L'Assemblée Générale Mixte du 20 mai 2021 a renouvelé le programme de rachat d'actions et a autorisé le Conseil d'administration à acheter un nombre maximal d'actions de la

société pour un montant total consacré à ces acquisitions qui ne pourra pas dépasser 26 760 450 € avec un prix maximum d'achat par action qui ne pourra excéder 60 € afin d'alimenter le contrat de liquidité signé le 9 janvier 2007 avec le CM-CIC Securities. Ce programme de rachat a été mis en œuvre pour une durée de 18 mois. Cette décision annule et remplace l'autorisation antérieurement consentie et mise en œuvre sous la dixième résolution de l'Assemblée Générale Mixte du 19 mai 2020.

Le Conseil d'administration du 22 mars 2022 proposera à l'Assemblée Générale du 17 mai 2022 de renouveler le programme de rachat d'actions afin d'autoriser le Conseil d'administration à acheter un nombre maximal d'actions représentant jusqu'à 10 % du capital de la société et pour un montant total consacré à ces acquisitions qui ne pourra pas dépasser 26 760 450 € avec un prix maximum d'achat par actions qui ne pourra excéder 60 €. Ce programme sera mis en œuvre pour une durée de 18 mois.

Sous l'empire de la délégation actuelle et précédente, le Conseil d'administration a utilisé ce droit. Ainsi, au 31 décembre 2021, le nombre d'actions auto-détenues est de 98 213 (2,20 % du capital) dont 14 693 actions au travers du contrat de liquidité avec le CM CIC Securities.

3.8 Provisions pour risques et charges

Nature de la provision	01/01/2021 Montant début exercice	Augmentation	Diminution	31/12/2021 Montant fin exercice
Contentieux	50 000	50 000	- 50 000	50 000
Provision Plans actions gratuites	534 192	265 407	- 451 584	348 015
TOTAL	584 192	315 407	- 501 584	398 015

Note 4 Informations relatives au compte de résultat

4.1 Détail des produits d'exploitation

Postes	31/12/2021	31/12/2020
Revenus locatifs	267 850	705 535
TOTAL CHIFFRE D'AFFAIRES	267 850	705 535
Refacturations de charges	421 501	144 400
Transfert de charges	501 675	33 605
Autres produits	242 032	50 503
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION	1 433 058	934 043

La baisse des revenus locatifs est imputable aux arbitrages réalisés sur les années 2020 et 2021.

4.2 Détail des charges et produits financiers

Libellé	31/12/2021	31/12/2020
PRODUITS FINANCIERS		
› Revenus des titres de participation et dividendes	6 126 971	7 701 401
› Revenus des valeurs mobilières	0	0
› Intérêts sur comptes courants	0	265 747
› Autres produits financiers	1 518	0
› Produits de couvertures de taux	0	0
› Reprises sur provisions	289 748	99 747
TOTAL	6 418 236	8 066 895
CHARGES FINANCIÈRES		
› Quotes-parts de pertes sur titres de participations	100 584	43 595
› Provisions sur titres de participation	20 397	29 988
› Intérêts sur prêts	1 616 192	806 813
› Mali de fusion	0	0
› Charges de couvertures de taux	0	0
› Autres charges financières	0	0
TOTAL	1 737 173	880 396
RÉSULTAT FINANCIER	4 681 063	7 186 499

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

4.3 Détail des charges et produits exceptionnels

Libellé	31/12/2021	31/12/2020
PRODUITS EXCEPTIONNELS SUR OPÉRATIONS DE GESTION	263 210	0
PRODUITS EXCEPTIONNELS SUR OPÉRATIONS EN CAPITAL	13 346 024	16 645 055
› Dont produits de cession d'actifs immobilier	9 735 000	900 000
› Dont produits de cession de titres	3 455 007	15 668 197
› Dont bonis sur rachat d'actions propres	156 016	76 858
REPRISES SUR PROVISIONS ET TRANSFERTS DE CHARGES	1 697 672	770 712
TOTAL	15 306 905	17 415 767
CHARGES EXCEPTIONNELLES SUR OPÉRATIONS DE GESTION	0	771,4
CHARGES EXCEPTIONNELLES SUR OPÉRATIONS EN CAPITAL	9 904 028	4 490 318
› Dont valeurs nettes comptables d'actifs immobiliers cédés	6 912 187	672 654
› Dont valeurs nettes comptables de titres cédés	1 901 355	3 537 893
› Dont malis sur rachat d'actions propres	1 090 486	279 771
DOTATIONS EXCEPTIONNELLES AUX AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	289 146	624 450
› Dont dotations aux amortissements des immobilisations	0	0
› Dont dotations aux amortissements dérogatoires	23 739	90 258
› Dont dotations aux provisions pour risque	265 407	534 192
TOTAL	10 193 175	5 115 540
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	5 113 731	12 300 227

Le résultat exceptionnel de l'exercice est essentiellement lié aux cessions d'actifs immobiliers et aux cessions de titres.

4.4 Impôts sur les bénéfices

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

La société est exonérée d'impôt sur les bénéfices sur son activité de location d'immeubles sous réserve du respect de ses différentes obligations. La société reste soumise à l'impôt société pour ses autres activités.

Sur la base du résultat fiscal 2021, au titre du régime SIIC, l'obligation de distribution se monte à 7 068 096 € soit 1,58 € / action.

4.5 Rémunération des organes d'administration et de Direction

Le montant des jetons de présence attribués aux membres du Conseil d'administration s'élève à 90 000 € pour l'exercice 2021. Les conditions de rémunération de la Direction ont été fixées par le Conseil d'administration du 4 mars 2021.

Note 5 Autres informations

5.1 Engagements donnés et reçus

5.1.1 Engagements donnés

- Attribution d'actions : Les plans d'actions gratuites encore en cours sont détaillés au point 3.7.3.
- Foncière Atland a opté pour le régime des Sociétés d'Investissements Immobiliers Côtée (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
Inscription en privilèges de prêteurs de deniers	643 243
Hypothèques ou promesses d'affectation hypothécaire	-
Nantissement des parts sociales	37 600
Caution solidaire	100 166 917

Ratios

Dans le cadre de son emprunt obligataire, Foncière Atland s'engage à maintenir à chaque date semestrielle de test pour le groupe un Ratio de Levier (Dettes Financières Nettes Corporate / EBIDTA Récurrent) et un ratio LTVA (dette financière nette / juste valeur des actifs) à un niveau inférieur ou égal à ceux stipulés dans le contrat.

Au 31 décembre 2021, le groupe respecte les 2 ratios suivants :

- (29) Ratio de Levier < 2,00 ;
- (30) Ratio LTVA < 55 %.

5.1.4 Revenus minimaux garantis

Dans le cadre des contrats de location simple signés au 31 décembre 2021 par la société, les loyers futurs minimaux à recevoir jusqu'à la prochaine date de résiliation possible se répartissent ainsi :

	À moins d'1 an	De 1 à 5 ans	À plus de 5 ans	Total
Loyers minima garantis	50 000	86 164	0	136 164

5.1.5 Société consolidante

La société Foncière Atland est la société consolidante du groupe Foncière Atland.

5.2 Événements postérieurs à la clôture

Impacts de la crise Ukrainienne

Le groupe Atland ne dispose pas d'actifs ou de clients en Russie ni en Ukraine et n'a pas de dépendance directe aux approvisionnements dans ces 2 pays.

Néanmoins, le contexte économique qui en découle pourrait entraîner des conséquences sur les activités du Groupe, à savoir :

- Renchérissement du coût des matières premières (au travers du coût de l'énergie) ;
- Risque d'attentisme des consommateurs et des investisseurs ;
- Risque de hausse des taux d'intérêt et accès limité au financement pour le groupe et ses clients ;
- Volatilité du cours de bourse.

Régime SIIC

Du fait du dépassement du seuil de détention de 60% par le concert Atland en droits de vote intervenu en janvier 2022 et qui devrait se poursuivre au-delà de 2022, Foncière Atland ne respecterait plus les conditions du régime SIIC telles que prévues par l'article 208 C du Code général des Impôts (le « Régime SIIC »).

Cette sortie du Régime SIIC prendrait effet au premier jour de l'exercice en cours, soit le 1^{er} janvier 2022 et aurait pour principale conséquence, l'imposition à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun, pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2022, des bénéfices issus de l'activité de foncière (les autres activités du Groupe étant déjà soumises à l'impôt sur les sociétés).

La sortie du régime SIIC aura un impact limité sur la performance du Groupe compte tenu de la contribution prépondérante et croissante des autres métiers (asset management et promotion construction) au cash-flow d'exploitation de la société ces dernières années.

5.3 Passifs éventuels

Néant.

5.4 Transactions avec les parties liées

Relations avec les associés	31/12/2021	31/12/2020
Charge liée à la redevance de marque	24 862	19 144
Contrats de prestations de services administratives	430 693	354 653
Rémunération de la Direction	703 770	159 100
Jetons de présence alloués aux administrateurs	90 000	65 750

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

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 2021	Résultats 2021	Dividendes versés
				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	149 464	-	-	105 398	
SC FPLI	1 820 000	10 814 114	100,00 %	4 047 680	4 047 680	3 733 805	2 739 566	-12 804 827	2 095 154	
SCI Négocar	1 000	- 367 577	100,00 %	1 504 158	524 983	6 859 114		264 550	1 359	
SCI Le Grand Chemin	609 800	799 390	100,00 %	5 669 783	1 409 185	-		-	-	
SCI MP Log	1 500	-	100,00 %	692 338	269 818	3 003 126		57 963	38 012	
SCI Luan Gramont	229 500	318 673	100,00 %	4 587 326	3 059 308	7 432 672		212 435	153 195	
SAS Speedland	2 000 000	150 134	100,00 %	3 649 400	3 649 400	3 958 128		1 526 285	973 919	1 325 223
SAS Atland Group	37 600	14 808 833	100,00 %	37 600	37 600	22 245 391	600 000 000	3 594 938	8 951 486	-
SCI Foncière Atland My Valley	1 000	-	99,90 %	999	999	2 198 644	4 578 487	497 054	82 782	
SCI Foncière Atland Plessis Pâté	1 000	-	99,90 %	999	999	6 659 773		258 196	2 026	
SCI Foncière Atland Stains	1 000	-	99,90 %	999	999	5 530 351		412 742	1 586 370	
SCI Foncière Atland Provins	1 000	-	99,90 %	999	999	507 480		112 718	39 273	
SCI Foncière Atland Fallavier	1 000	-	99,90 %	999	999	1 120 213		185 140	39 236	
SCI Foncière Atland Argenteuil Michel Carré	1 000	-	99,90 %	999	999	12 379 901		217 761	169 874	
SCI Foncière Atland Conflans My Valley	1 000	-	99,90 %	999	999	9 430 014		-	- 100 600	
SCI Foncière Atland Rol Tanguy	1 000	-	99,90 %	999	999	31 660 365	31 916 760	2 848 287	175 661	
SCI Foncière Rueil-Malmaison	1 000	-	99,90 %	999	999	1 115 192		25 387	16 207	
2. Participations (détenues entre 10 et 50 %)										
SCI Synerland	1 500	-	20,00 %	300	300	-	-	797 748	443 587	
3. Participations dans les sociétés étrangères										
B. RENSEIGNEMENTS GLOBAUX CONCERNANT LES AUTRES FILIALES ET PARTICIPATIONS										
1. Participations dans les sociétés françaises										
SAS Paris Office Partnership			3,23 %	1 824 646	1 824 646	4 294 591				
2. Participations dans les sociétés étrangères										
TOTAL				22.023.721	14.833.410	122.278.224				

7.2.2 Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2021

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

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Foncière Atland relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

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

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

Évaluation des titres de participation

(Notes 2.4 et 3.2 de l'annexe)

Risque identifié

Les titres de participation, figurant au bilan au 31 décembre 2021 pour une valeur nette comptable de 15 285 milliers d'euros, représentent 10 % du total du bilan. Ces titres correspondent notamment à des sociétés d'investissement immobilier. Ils sont comptabilisés à leur coût historique, augmenté des frais liés à l'acquisition, et dépréciés sur la base de la valeur actuelle des titres.

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

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

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

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

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

Vérifications spécifiques

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

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D. 441-6 du code de commerce.

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L.225-37-4, L.22-10-10 et L.22-10-9 du code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L.22-10-9 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.22-10-11 du code de commerce, nous avons vérifié leur conformité avec les documents dont elles sont issues et qui nous ont été communiqués. Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur ces informations.

Autres informations

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

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux ou réglementaires**Format de présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel**

Nous avons également procédé, conformément à la norme d'exercice professionnel sur les diligences du commissaire aux comptes relatives aux comptes annuels et consolidés présentés selon le format d'information électronique unique européen, à la vérification du respect de ce format défini par le règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 dans la présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L. 451-1-2 du code monétaire et financier, établis sous la responsabilité du président-directeur général.

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel respecte, dans tous ses aspects significatifs, le format d'information électronique unique européen.

Il ne nous appartient pas de vérifier que les comptes annuels qui seront effectivement inclus par votre société dans le rapport financier annuel déposé auprès de l'AMF correspondent à ceux sur lesquels nous avons réalisé nos travaux.

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 2021, le cabinet KPMG était dans la 45ème année de sa mission sans interruption et le cabinet AGM Audit Légal dans la 4ème année.

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

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

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

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

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

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 4 avril 2022

KPMG Audit IS

François Plat

Associé

Saint Marcel, le 4 avril 2022

AGM Audit Légal

Yves Llobell

Associé



COMPTES CONSOLIDÉS ET COMPTES SOCIAUX

Comptes sociaux au 31 décembre 2021



INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

8

**8.1 PERSONNES RESPONSABLES
DU DOCUMENT D'ENREGISTREMENT
UNIVERSEL 206**

**8.2 CONTRÔLEURS LÉGAUX
DES COMPTES 207**

**8.3 RESPONSABLE DE L'INFORMATION
FINANCIÈRE 208**

**8.4 DOCUMENTS ACCESSIBLES
AU PUBLIC 208**

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 19 avril 2022

J'atteste, 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 inclus dans ce document ⁽¹⁾ 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 et qu'il décrit les 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.

Georges Rocchietta
Président-Directeur général

(1) voir toutes les références du rapport de gestion via la table de concordance en chapitre 9

8.2 CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES

Au 31 décembre 2021, 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 Légal Signataire : M. Yves Llobell gérant de la société YL AUDIT, Présidente de la SAS AGM Audit Légal.	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 exercices.

Les honoraires des Commissaires aux comptes sont détaillés dans les annexes aux comptes sociaux et consolidés.



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

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

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 210**

**TABLE DE CONCORDANCE
DU RAPPORT DE GESTION 213**

**TABLE DE CONCORDANCE
DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL 212**

TABLE DE CONCORDANCE DU DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL

Rubrique de l'annexe 1 du règlement européen 809/2004		Page du Document d'enregistrement universel 2021
1. Personnes responsables		
Noms et fonctions des personnes responsables		208
Attestation des responsables		206
2. Contrôleurs légaux des comptes		
Noms et adresses des contrôleurs légaux		207
Changement de contrôleurs légaux		N/A
3. Informations financières sélectionnées		
Informations historiques		25-27
Informations intermédiaires		N/A
4. Facteurs de risque		47-53
5. Informations concernant l'émetteur		
Histoire et évolution de la société		26-28
Raison commerciale et nom commercial		112
Lieu et numéro d'enregistrement		112
Date de constitution et durée de vie		112
Siège social et forme juridique		112
Évènements importants / faits marquants		32
Investissements		28-31 et 33-36
6. Aperçu des activités		
Principales activités		28-31
Principaux marchés		37-38
Évènements exceptionnels		30
Dépendances éventuelles		N/A
7. Organigramme		
Description du groupe		26-27
Liste des filiales importantes		175-177 et 199
8. Propriétés immobilières		
Immobilisations corporelles importantes		152-153 et 191
Questions environnementales		80-95
9. Examen de la situation financière des résultats		
Situation financière		129-132
Résultat d'exploitation		129-132 et 185
10. Trésorerie et capitaux		
Capitaux de l'émetteur		120-121
Source des montants de flux de trésorerie		133
Conditions d'emprunt et structure de financement		34-37
Restriction à l'utilisation des capitaux pouvant influencer sur les opérations de l'émetteur		N/A
Sources de financement attendues		34-37
11. Recherche développement brevet licences		N/A
12. Informations sur les tendances		
Principales tendances ayant affecté le résultat		28-30
Tendances susceptibles d'influer sur les perspectives		31-34 et 172
13. Prévisions ou estimations du bénéfice		37-39
14. Organes d'administration, direction, surveillance et Direction générale		
Organes d'administration et de direction		56-57
Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration et de direction		69
15. Rémunérations et avantages		
Montant des rémunérations versées et avantages en nature		70-74
Sommes provisionnées ou constatées aux fins de versements de pensions, de retraite ou autres avantages		165
16. Fonctionnement des organes d'administration et de direction		
Dates d'expiration des mandats actuels		60
Contrats de service liant les membres des organes d'administration		70-72
Informations sur le Comité de l'audit et le Comité des rémunérations		64-65
Gouvernement d'entreprise		56-78

Rubrique de l'annexe 1 du règlement européen 809/2004		Page du Document d'enregistrement universel 2021
17. Salariés		
Nombre de salariés		92
Participation et stock options		124 et 169
Accord prévoyant une participation des salariés		67 et 94
18. Principaux actionnaires		
Actionnaires détenant plus de 5 %		120-124
Existence et droits de vote différents		130-133
Détention ou contrôle de l'émetteur, directement ou indirectement		120-124
Accord connu de l'émetteur dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de contrôle		N/A
19. Opérations avec des apparentés		N/A
20. Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats		
Information historique		25-27
États financiers		130-200
Vérification des informations historiques annuelles		URD 2020: p199-202
Dates des dernières informations financières vérifiées		RFS 2021: p70
Informations financières intermédiaires vérifiées		N/A
Politique de distribution de dividende		34
Procédures judiciaires ou d'arbitrage		N/A
Changements significatifs de la situation financière ou commerciale		N/A
21. Informations complémentaires		
Capital social		120-124
Montant du capital souscrit		120-124
Actions non-représentatives du capital		N/A
Nombre, valeur comptable et valeur nominale d'actions détenues par l'émetteur		120-124
Montant des valeurs mobilières donnant accès au capital		120-124
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		24-27
Actes constitutifs et statuts		112-113
Objet social		112-113
Résumé des statuts		112-113
Description des droits et des privilèges		112-113
Description des actions nécessaires pour modifier les droits des actionnaires		112-113
Descriptions des conditions de convocations aux assemblées		112-113
Dispositions des statuts relatives au contrôle de la société		112-113
Dispositions fixant les seuils au-dessus desquels toute participation doit être rendue publique		112-113
Description des conditions régissant les modifications de capital		112-113
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		208
25. Informations sur les participations		175-177

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 2021
1.	Comptes annuels	183-199
2.	Comptes consolidés	130-177
3.	Rapport de gestion	213
4.	Personnes responsables des informations contenues dans le Document d'enregistrement universel	208
5.	Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	178
6.	Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels	200
7.	Rapport RSE	56-78

TABLE DE CONCORDANCE DU RAPPORT DE GESTION

	Référence du Document d'enregistrement universel 2021	Page correspondante
1 Informations mentionnées au I de l'article L. 225-100-1 et à l'article L. 22-10-35 du code de commerce :		
Analyse objective et exhaustive de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la société, notamment de sa situation d'endettement, au regard du volume et de la complexité des affaires ;	Chapitre 1 - § 1.2.3 Activité au cours de l'exercice écoulé Chapitre 7.1 - Comptes consolidés Chapitre 1 § 1.5.2 Chapitre 5	26, 34, 98 et 130
Evolution des affaires, des résultats ou de la situation de la société, des indicateurs clés de performance de nature financière et, le cas échéant, de nature non financière ayant trait à l'activité spécifique de la société, notamment des informations relatives aux questions d'environnement et de personnel ;	Chapitre 1 - § 1.2.3 Activité au cours de l'exercice écoulé Chapitre 7.1 - Comptes consolidés	26 et 130
Description des principaux risques et incertitudes auxquels elle est confrontée ;	Chapitre 2 - § 9.7.2 Facteurs de risque	47-53
Risques financiers liés aux effets du changement climatique et la présentation des mesures que prend l'entreprise pour les réduire en mettant en oeuvre une stratégie bas-carbone dans toutes les composantes de son activité ;	Chapitre 4: Informations économiques, sociales et environnementales	56-78
Principales caractéristiques des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par la société relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière ;	Chapitre 3 - § 3.2.7 Comité des comptes et de l'audit	64
Evaluation de l'actif, passif, situation financière et de ses pertes ou profits, des indications sur ses objectifs et sa politique concernant la couverture de chaque catégorie principale de transactions prévues pour lesquelles il est fait usage de la comptabilité de couverture, ainsi que sur son exposition aux risques de prix, de crédit, de liquidité et de trésorerie. Ces indications comprennent l'utilisation par l'entreprise des instruments financiers.	Chapitre 2 - § 2.3.4 Chapitre 7 - § 2.3.16 et § 2.3.29	47-53, 140 et 142
2 Informations mentionnées au II de l'article L. 225-100-1 du code de commerce et au dernier alinéa de l'article L. 22-10-35 relatifs au rapport de gestion consolidé:		
Les informations relatives à l'utilisation d'un programme de rachat d'actions:	Chapitre 6 - § 6.3.9	125
le nombre d'actions achetées et vendues au cours de l'exercice ;	Chapitre 6 - § 6.3.9	125
› les cours moyens des achats et des ventes ;	Chapitre 6 - § 6.3.9	125
› le montant des frais de négociation ;	Chapitre 6 - § 6.3.9	125
› le nombre d'actions inscrites au nom de la société à la clôture de l'exercice et leur valeur évaluée au cours d'achat, ainsi que leur valeur nominale pour chacune des finalités ;	Chapitre 6 - § 6.3.9	125
› le nombre d'actions utilisées, les éventuelles réallocations dont elles ont fait l'objet et la fraction du capital qu'elles représentent.	Chapitre 6 - § 6.3.9	125
3 Capital et actionnariat		
› la participation des salariés au capital social (article L. 225-102 du code de commerce) ;	Chapitre 6 - § 6.3	120
› le tableau récapitulatif des délégations d'augmentation du capital en cours de validité (article R. 225-102 du code de commerce).	Chapitre 6 - § 6.3.5	125
4 Gouvernement d'entreprise		
› le rapport sur le gouvernement d'entreprise (article L. 225-37 du code de commerce et article 222-9 du règlement général de l'AMF) et les procédures de contrôle interne et de gestion des risques ;	Rapport sur le gouvernement d'entreprise Chapitre 3 - § 3.2.7 Comité des comptes et de l'audit	64
› le récapitulatif des opérations réalisées par les dirigeants sur les titres de la société (article L. 621 18-2 du code monétaire et financier).	Chapitre 6 - § 6.3.10	126
5 RSE		
› La déclaration de performance extra financière (article 225-102-1 du code de commerce)	Chapitre 4: Informations économiques, sociales et environnementales	56-78

www.fonciere-atland.fr

Foncière Atland
40, avenue George V
75008 Paris
Tél. 01 40 72 20 20

www.atland.fr

Foncière Atland est un acteur global de l'immobilier de 250 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 2021, Foncière Atland et ses filiales gèrent pour compte propre et compte de tiers un patrimoine immobilier de 2,9 milliards d'euros hors droits.

Atland Voisin, société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF, gère 4 SCPI pour le compte de plus de 37 000 associés et 2 fonds institutionnels.

Atland Résidentiel réalise des programmes de logements neufs principalement en Île-de-France. Ses 4 700 logements en production s'adressent aux primo-accédants, et aux acquéreurs en résidence principale ou investisseurs en immobilier locatif.

Fundimmo est une plateforme de financement participatif immobilier avec près de 300 projets financés pour un montant total de 190 millions d'euros depuis sa création.

Les Maisons de Marianne conçoit, réalise et anime des résidences intergénérationnelles. À ce jour, 31 résidences sont en exploitation en France avec près de 5 000 résidents.

Foncière Atland est cotée sur Eurolist B (FR0013455482)