

**Document
d'enregistrement
universel 2022**

ATLAND

SOMMAIRE

1.	PRÉSENTATION DU GROUPE ATLAND	1
1.1.	Actionnariat et organigramme simplifié d'Atland	2
1.2.	Histoire de développement	4
1.3.	Faits marquants de l'exercice	6
1.4.	Point sur les marchés immobiliers et financiers	9
1.5.	Environnement réglementaire	10
2.	FACTEURS DE RISQUE	15
2.1.	Risques liés aux évolutions de l'environnement	16
2.2.	Risques liés à l'activité du groupe	17
2.3.	Risques relatifs à la situation financière du groupe	19
2.4.	Risques juridiques et liés à l'informatique	20
2.5.	Risques sociaux, environnementaux et sanitaires	20
3.	GOVERNANCE D'ENTREPRISE	23
3.1.	Organe d'administration, de direction et de surveillance et Direction générale	23
3.2.	Fonctionnement et composition du Conseil et des Comités	25
3.3.	Rémunérations et avantages	36
3.4.	Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées	39
3.5.	Participation à l'Assemblée Générale des actionnaires et informations prévues par l'article L.225-100-3 du Code de commerce	41
4.	INFORMATIONS ECONOMIQUES, SOCIALES ET ENVIRONNEMENTALES	43
4.1.	La stratégie RSE : une démarche transverse aux métiers du groupe	44
4.2.	Garantir la performance environnementale des activités	46
4.3.	Démocratiser un usage durable des lieux de vie et de travail	50
4.4.	Créer un collectif mobilisé sur le développement durable	53
4.5.	Agir pour nos collaborateurs	57
5.	COMMENTAIRES SUR L'EXERCICE	61
5.1.	Indicateurs clés de performance	62
5.2.	Comptes consolidés	64
5.4.	Comptes annuels	69
6.	ORGANISATION DE LA SOCIETE ET INFORMATION SUR LE CAPITAL	71
6.1.	Informations générales sur la société	72
6.2.	Distribution et résolutions	73
6.3.	Actionnariat : répartition du capital et des droits de vote	77

6.4.	Information sur le cours de Bourse et politique de distribution des dividendes	83
7.	COMPTES CONSOLIDES ET COMPTES SOCIAUX	85
7.1.	États financiers consolidés annuels 31 décembre 2022	86
7.2.	Comptes sociaux au 31 décembre 2022	125
8.	INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES	147
8.1.	Personnes responsables du Document d'enregistrement universel	148
8.2.	Contrôleurs légaux des comptes	148
8.3.	Responsable de l'information financière	149
8.4.	Documents accessibles au public	149
9.	TABLES DE CONCORDANCE	151
	Table de concordance du Document d'enregistrement universel	152
	Table de concordance du rapport financier annuel	154
	Table de concordance du Rapport de gestion	154

DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL **2022**



Le document d'enregistrement universel a été déposé le 5 mai 2023 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'Emetteur et engage la responsabilité de ses signataires.

Des exemplaires du présente 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.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 Atland pour l'exercice clos le 31 décembre 2021 et les rapports des Commissaires aux comptes y afférent figurant dans le Document de référence enregistré par l'AMF sous le D. 22-0304 ;
- > Le rapport de gestion, les comptes sociaux et consolidés de 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 ;

Ce document est une reproduction de la version officielle du Document d'enregistrement universel 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.



1. PRÉSENTATION DU GROUPE ATLAND

1.1.	Actionnariat et organigramme simplifié d'Atland	2
1.2.	Histoire de développement	4
1.2.1.	Le développement immobilier	4
1.2.2.	La gestion d'actifs	5
1.2.3.	L'Investissement immobilier digital	5
1.3.	Faits marquants de l'exercice	6
1.3.1.	Activité au cours de l'exercice écoulé	6
1.3.2.	Faits marquants de l'exercice	8
1.4.	Point sur les marchés immobiliers et financiers	9
1.4.1.	Conjoncture économique : un ralentissement amorcé	9
1.4.2.	L'immobilier : une classe d'actif structurellement solide	9
1.4.3.	Gestion de fonds immobiliers	9
1.4.4.	Financement participatif immobilier	10
1.5.	Environnement réglementaire	10
1.5.1.	Régime fiscal	10
1.5.2.	Réglementation applicable à la détention des actifs immobiliers	10
1.5.3.	Réglementation applicable à l'activité de promotion immobilière	11

1.1. ACTIONNARIAT ET ORGANIGRAMME SIMPLIFIÉ D'ATLAND

Au cours de l'Assemblée Générale Mixte d'Atland du 17 mai 2022, les actionnaires ont approuvé la proposition de modifier la dénomination sociale de « Foncière Atland » pour adopter celle d'« Atland ». À ce titre, le nouveau code mnémonique « ATLD » a été communiqué par Euronext en remplacement du code historique « FATL ». Par voie de conséquence, l'actionnaire principal, anciennement dénommée « Atland », a également changé de dénomination pour devenir « Landco ».

Dans son communiqué du 3 mars 2022, Atland a annoncé avoir été informé d'un projet de réorganisation du capital de son actionnaire principal, Landco (anciennement dénommée « Atland ») et d'une évolution du concert Atland au sein de la Société.

Ces opérations ont contribué :

- au renforcement de Monsieur Georges Rocchietta, co-fondateur et Président de la Société, via sa holding Finexia ;
- au renforcement du concert Atland avec l'arrivée de Monsieur Patrick Laforêt (via la société qu'il contrôle) et Monsieur François Bravard (et ses sociétés contrôlées) afin d'accompagner le développement et la stratégie de diversification multimétiers du Groupe.

À l'issue de ces opérations, le concert Atland détient **65,18 %** du capital et **69,83 %** des droits de vote du Groupe.

Conséquence de l'évolution du concert, le seuil de 60 % en capital et en droits de vote a été franchi par le concert Atland, et la Société ne respecte plus les conditions du régime SIIC telles que prévues par l'article 208 C du Code général des Impôts.

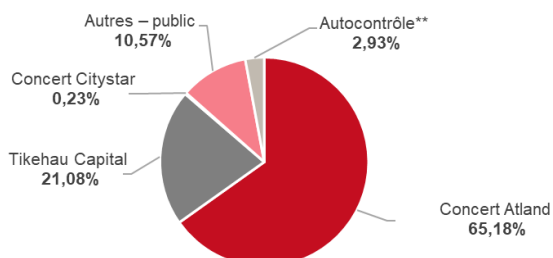
Au 31 décembre 2022, la répartition du capital social et des droits de votes théoriques du Groupe était la suivante :

	31/12/2022			
	Nombre d'actions	% de détention du capital	Nombre de droits de vote théorique	% de droits de vote théorique
Landco (anciennement Atland SAS)	2 029 920	45,51%	3 659 840	51,29%
M. Georges Rocchietta	16 295	0,37%	16 300	0,23%
Finexia	480 748	10,78%	866 258	12,14%
Xeos	100 250	2,25%	100 250	1,40%
F. Bravard *	192 657	4,32%	192 657	2,70%
P. Laforêt	87 500	1,96%	147 500	2,07%
CONCERT ATLAND	2 907 370	65,18%	4 982 805	69,83%
Tikehau Capital	940 040	21,08%	1 420 080	19,90%
Concert Citystar	10 296	0,23%	11 296	0,16%
Autres – public	471 606	10,57%	590 388	8,27%
Autocontrôle**	130 763	2,93%	130 763	1,83%
TOTAL	4 460 075	100,00%	7 135 332	100,00%

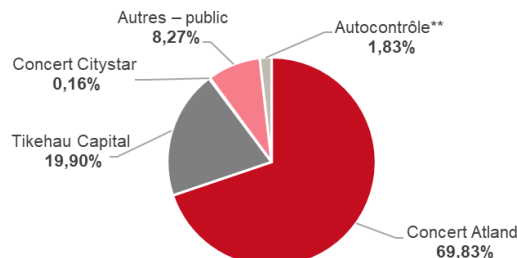
* y compris les sociétés Gestion Dynamique et C.E.C.I.L. pour respectivement 32 410 titres et 64 820 droits de vote.

** titres rachetés dans le cadre du contrat de liquidité ou de l'autocontrôle, ou par le Groupe.

% DE DETENTION DU CAPITAL



% DE DROITS DE VOTE

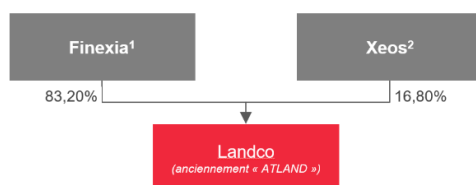


PRÉSENTATION DU GROUPE ATLAND

Actionnariat et organigramme simplifié d'Atland

Organigramme de l'actionnariat de la société Landco SAS

Landco (anciennement dénommée « Atland ») est actionnaire majoritaire d'Atland (anciennement « Foncière Atland ») à hauteur de **45,51 %** au 31 décembre 2022. Ses actionnaires sont les suivants :



Au 31 décembre 2022, Atland (anciennement dénommé « Foncière Atland ») est contrôlée par Landco (anciennement « Atland SAS») au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce. Le Concert déclaré est constitué par la société Landco, M. Georges Rocchietta, la société Finexia¹, M. Lionel Védie de La Heslière, la société Xéos², Monsieur François Bravard, les sociétés C.E.C.I.L et Gestion Dynamique³, Monsieur Patrick Laforêt et la société Services Investissements Immobiliers S2I⁴.

¹ Contrôlée par M. Georges Rocchietta

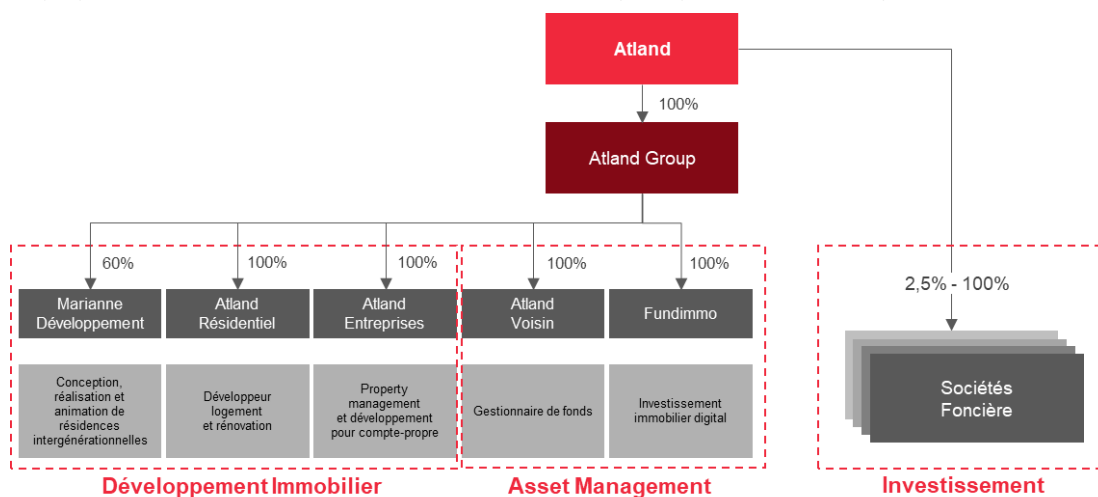
² Contrôlée par M. Lionel Védie de La Heslière

³ Contrôlées par M. François Bravard

⁴ Contrôlée par M. Patrick Laforêt

Organigramme simplifié d'Atland

L'organigramme simplifié du Groupe au 31 décembre 2022 est le suivant (inchangé par rapport à fin 2021) :



1.2. HISTOIRE DE DEVELOPPEMENT

Présentation du groupe Atland

Atland (anciennement « Foncière Atland ») est un opérateur immobilier global coté sur Euronext Paris (Eurolist compartiment B). Grâce à son modèle de plateforme intégrée, Atland couvre l'ensemble de la chaîne de valeur immobilière, de la conception à la distribution de produits d'investissement.

Atland a ainsi construit un modèle économique solide, avec un positionnement distinctif articulé autour de trois métiers :

- le développement immobilier avec le Logement neuf réalisé par Atland Résidentiel, l'immobilier d'entreprise avec Atland Entreprises et l'habitat intergénérationnel au travers de la marque « les Maisons de Marianne » ;
- la gestion d'actifs : Atland Voisin et MyShareCompany ;
- l'investissement immobilier digital avec la plateforme de dette privée Fundimmo.

Atland s'adresse à des clients particuliers et investisseurs professionnels en leur offrant une gamme de produits d'investissement physiques (bureaux, logements, résidences intergénérationnelles...) ou dématérialisés (SCPI, OPPCI, financement participatif dédié à l'immobilier...), court-terme ou long-terme.

Création du groupe Atland

Coquille cotée sous le nom de « Tanneries de France » reprise par Landco (anciennement « Atland ») en 2006, Atland a lancé son activité en 2007 en tant que foncière 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 jusqu'en 2017 avec notamment l'acquisition de 35 sites Speedy en 2014 et 7 sites Freinage Poids Lourds Services (filiale d'AutoDistribution) en 2016.

Compte tenu de la contraction des taux de capitalisation sur le marché immobilier, le Groupe a également développé depuis 2012 une activité de construction de bâtiments d'activités pour compte propre (via sa filiale Atland Entreprises) et s'est progressivement tourné vers la gestion d'actifs avec l'acquisition d'Atland Voisin en 2015.

1.2.1. Le développement immobilier : Atland Résidentiel, Atland Entreprises, Marianne Développement

Au cours de l'année 2022, le pôle développement immobilier a réalisé un chiffre d'affaires consolidé de 137,9 M€ à comparer à 121,5 M€ au 31 décembre 2021, soit une progression de + 13 %.

Logement neuf

L'acquisition des titres d'Atland Résidentiel en novembre 2019 a permis au Groupe de se doter d'un outil de promotion immobilière résidentielle et de compléter l'offre produit existante. Atland Résidentiel conçoit, réalise, commercialise et assure le suivi financier de programmes résidentiels en Île-de-France.

Avec 856 contrats de réservation signés à fin décembre 2022 (530 en quote-part Groupe) contre 1 032 à fin décembre 2021 (678 en quote-part Groupe), Atland Résidentiel se positionne comme un acteur reconnu de la promotion et de la rénovation de logements en Île-de-France.

Atland Résidentiel dispose à fin décembre 2022 d'un backlog de plus de 351 M€ et d'un pipeline de projets en développement en Île-de-France, représentant près de 2 700 lots.

La société bénéficie également d'un référencement auprès des grands aménageurs d'Île-de-France et s'implique dans la politique de logement des villes en proposant de l'immobilier résidentiel moyen et haut de gamme ainsi qu'une offre en logements sociaux.

La stratégie de croissance d'Atland Résidentiel repose sur un renforcement de ses parts de marché 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.

Immobilier d'entreprise

Le Groupe a développé depuis plus de 10 ans une expertise dans l'activité de construction de bâtiments d'activités. Cette activité, portée par la société Atland Entreprises, a permis d'alimenter historiquement l'activité de foncière du Groupe en conservant les actifs à prix de revient avec un fort potentiel de création de valeur et de générer des rendements locatifs élevés.

Pour mieux répondre aux besoins de ses investisseurs et ses clients locataires, Atland Entreprises a créé la marque Valley pour les bâtiments qu'elle développe.

Un concept à la fois distinctif, esthétique et moderne, Valley apporte des réponses de dernière génération en matière de construction et offre aux utilisateurs un environnement professionnel stimulant et novateur. Elle se décline en quatre typologies de bâtiment, faisant chacun l'objet de labellisation pour leurs performances environnementales :

- Office Valley : bureaux ;
- Urban Valley : activités industrielles, show-room et centres de recherche ;
- My Valley : commerces, retail parc ;
- Dock Valley : entrepôts, stockage et messagerie.

Atland Entreprises a ainsi achevé près de 30 000 m² de bâtiments tertiaires pour compte propre.

Résidences intergénérationnelles

Fin octobre 2020, ATLAND a renforcé le pôle développement immobilier par l'acquisition de 60 % des titres de la société Marianne Développement. Acteur pionnier dans la conception et l'animation de résidences intergénérationnelles, Les Maisons de Marianne proposent une solution d'habitat pour le bien vivre ensemble et le bien vieillir chez soi. Ce concept d'avenir répond à la production insuffisante de logements sociaux en France avec la volonté d'apporter des solutions sur mesure aux collectivités locales, bailleurs sociaux et partenaires institutionnels. Marianne Développement compte, à ce jour 35 résidences intergénérationnelles en exploitation sur toute la France, soit plus de 3 000 logements et près de 5 000 résidents accueillis. L'animation des résidences est assurée par l'association Marianne Solidarités.

ATLAND entend accompagner la société qui a 13 résidences en construction, représentant environ 1 200 logements.

1.2.2. La gestion d'actifs : Atland Voisin et MyShareCompany

Le Groupe a développé un métier de gestionnaire d'actifs, d'abord dans le cadre de partenariats avec des investisseurs institutionnels, puis par l'acquisition de la société de gestion de portefeuille Atland Voisin en 2015.

La société de gestion gère l'épargne et les investissements de ses clients à travers une gamme de fonds immobiliers réglementés :

- les SCPI à capital fixe et variable distribués aux épargnants notamment via un large réseau de conseillers en gestion de patrimoine indépendants ;
- des véhicules institutionnels dédiés selon le profil et la stratégie d'investissement des investisseurs

Les équipes d'Atland Voisin combinent savoir-faire immobilier et financier à travers 3 métiers :

- Investissement : sourcing, réalisation des due diligences, valorisation et exécution de la transaction ;
- Fund management : structuration juridique et gestion réglementée des fonds.
- Asset & Property Management : élaboration de business plan par actif, commercialisation et arbitrage, gestion opérationnelle et technique des actifs, gestion locative et relations avec les locataires.

Gestion réglementée – SCPI

Le rachat de la société Atland Voisin en 2015 a permis au Groupe d'intégrer le marché de la gestion réglementée et des SCPI en France. Au 31 décembre 2022, les SCPI gérées par les sociétés Atland Voisin et MyShareCompany¹ représentent une valeur hors droit de 2,9 Mds €. Toutes les SCPI gérées figurent depuis 5 ans dans le top 20 des plus fortes distributions et ont démontré une résilience remarquable en période de pandémie avec des rendements qui s'établissent autour de 5 %² alors que le rendement moyen des SCPI pour l'année 2022 se situait autour de 4 %³.

Avec le repositionnement de sa gamme de produits ainsi que le renforcement des équipes, la société Atland Voisin a pu entrer depuis 2018 dans le top 10 des plus fortes collectes de SCPI sur le marché français. Fin 2022, Atland Voisin a par ailleurs créé la SCPI Epargne Pierre Europe dans le but de proposer un support investi

¹ MyShareCompany, joint-venture détenue à 50 % par Drouot Estate, filiale d'AXA, et à 50 % par Atland Voisin.

² Les performances passées ne laissent préjuger des performances futures.

³ Source : Statistiques SCPI, IEIF, 31 décembre 2022

1.2.3. L'Investissement immobilier digital

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 a acquis les titres de la société Fundimmo (60% en juillet 2019 et le solde en septembre 2021), plateforme de dette privée exclusivement dédiée au secteur de l'immobilier.

Avec plus de 257 M€ collectés depuis sa création (chiffre au 31 décembre 2022), Fundimmo est l'une des seules plateformes françaises de dette privée 100 % immobilière présentes dans le financement résidentiel et tertiaire. Portée par un marché du financement participatif en croissance, Fundimmo affiche une collecte, sur l'année 2022, de 71 millions d'euros, stable par rapport à décembre 2021.

Fundimmo permet à des investisseurs privés d'investir en dette privée pour financer des opérations immobilières de promotion et de rénovation :

- les investisseurs accèdent aux dossiers complets des opérations présélectionnées par un comité consultatif composé d'experts immobiliers, et sélectionnent librement leurs investissements ;
- les opérateurs immobiliers s'adressent ainsi directement aux investisseurs et optimisent la structuration de leur financement ;

en zone Euro, dont le dynamisme, la profondeur de marché et les rendements sont porteurs. Ce nouveau produit aspire à bénéficier de cycles différents entre les pays et de nouvelles conditions de marché, et à tirer une complémentarité avec la SCPI Epargne Pierre, véhicule phare du Groupe aujourd'hui exclusivement investi en France.

Au 31 décembre 2022, la collecte nette d'Atland Voisin et MyShareCompany s'élève à 654 millions d'euros (dont 92 M€ pour MyShareCompany) soit une hausse de 45 % comparé au 31 décembre.

Atland Voisin et MyShareCompany entendent poursuivre leur développement en privilégiant les actifs à fort rendement afin de maintenir des niveaux de distribution attractifs pour les investisseurs dans leurs quatre SCPI phares, Epargne Pierre, Epargne Pierre Europe, ImmoPlacement et MyShareSCPI.

Gestion réglementée – OPPCI et fonds professionnels

En 2016 et 2017, Atland a constitué deux véhicules 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 bureaux en Île-de-France avec le fonds de pension néerlandais PGGM.

- Transbus - Investissement dans des actifs de transport de la personne

Transbus, créé en 2016 avec AG Real Estate et dédié à l'activité et à l'infrastructure de transport de personnes, est géré par la société Atland Voisin. Les actifs, principalement des dépôts de bus, sont loués à Keolis et Veolia-Transdev dans le cadre de baux long terme. Atland Voisin assure l'ensemble des missions d'asset et de property management.

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

En 2016, Atland Voisin 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.

- Fundimmo, enregistré en tant que Prestataire de Service d'Investissement auprès de l'ACPR (Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution), intervient en tant qu'intermédiaire pour faciliter l'investissement et le financement immobilier ;

- Fundimmo sélectionne et analyse les projets en vue de leur financement :

- les équipes commerciales sélectionnent en amont les opérateurs immobiliers répondant aux critères de Fundimmo ;
- le pré-comité interne d'analyse fait une première sélection des projets ;

- le comité indépendant composé de professionnels de l'immobilier valide les projets de financement.

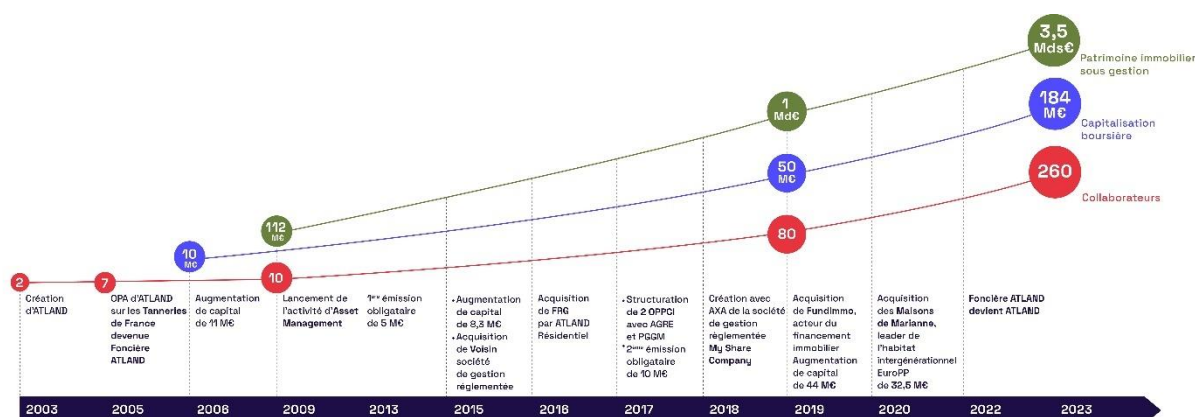
Compte tenu de l'évolution du contexte réglementaire (et notamment du nouveau règlement européen PSFP³), Fundimmo entend accélérer son développement grâce au lancement et à la commercialisation de nouveaux produits d'investissement (fonds grand public, institutionnels, etc.), et à un élargissement de sa clientèle historiquement retail.

³ Agrément AMF de Prestataire de Services de Financement Participatif

1 PRÉSENTATION DU GROUPE ATLAND

Faits marquants de l'exercice

HISTORIQUE DE FONCIERE ATLAND : UNE ACCELERATION DU DEVELOPPEMENT DEPUIS 2010



1.3. FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

1.3.1. Activité au cours de l'exercice écoulé

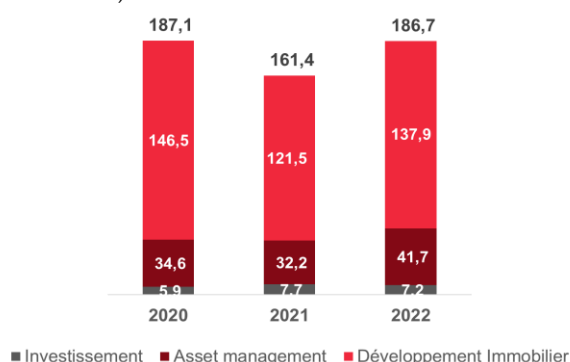
Le chiffre d'affaires consolidé (en normes comptables IFRS) au 31 décembre 2022 se répartit de la façon suivante par métier (Hors Taxes) :

Revenus (IFRS) (en K euros)	2022	2021	Variation (en K euros)	Variation (en %)
Développement Immobilier	137 851	121 541	16 310	+ 13 %
Asset management et gestion d'actifs	41 654	32 228	9 426	+ 29 %
Investissement (revenus locatifs)	7 226	7 662	436	- 6 %
Total annuel	186 731	161 431	25 300	+ 16 %

Le chiffre d'affaires consolidé (en normes comptables IFRS) au 31 décembre 2022 se répartit de la façon suivante par trimestre (Hors Taxes) :

Revenus (IFRS) (en K euros)	2022	2021	Variation (en K euros)	Variation (en %)
1 ^{er} trimestre	35 243	37 099	1 856	- 5 %
2 ^e trimestre	50 791	39 823	10 967	+ 28 %
3 ^e trimestre	38 641	27 685	10 956	+ 40 %
4 ^e trimestre	62 056	56 823	5 233	+ 9 %
Total annuel	186 731	161 431	25 300	+ 16 %

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



Au cours de l'année 2022, le chiffre d'affaires consolidé des activités du Groupe s'établit à 186,7 M€ HT à comparer aux 161,4 M€ de 2021, soit une progression annuelle de 16 %.

Développement Immobilier (résidentiel et immobilier d'entreprises) : résistance du chiffre d'affaires dans un contexte économique plus tendu (+13%)

En 2022, le pôle Développement Immobilier a réalisé un chiffre d'affaires consolidé de 137,9 M€ contre 121,5 M€ au 31 décembre 2021 (essentiellement réalisé par sa filiale Atland Résidentiel en charge de la promotion logements), soit une progression annuelle de 13 %. Cette performance tient compte de la cession en bloc au cours du premier semestre d'une opération de rénovation. L'activité de logements neufs a bien résisté malgré les difficultés persistantes dans l'obtention des permis de construire, les hausses de prix des matériaux de construction et malgré l'effet négatif de la hausse des taux d'intérêt sur le financement des acquéreurs.

En 2022, 856 contrats de réservation ont été signés (530 en quote-part Groupe) contre 1 032 en 2021 (678 en quote-part Groupe).

Réservations ¹	31/12/2022	31/12/2021	Var.
Particuliers	284	316	- 10 %
Institutionnels	572	716	- 20 %
Total en lots[*]	856	1 032	- 17 %
Particuliers	69,5 M€	77,4 M€	- 10 %
Institutionnels	98,8 M€	161,7 M€	- 39 %
Total en valeur[*]	162,3 M€	239,1 M€	- 32 %

(*) 530 lots en quote-part groupe pour 103 M€ HT en 2022 contre 678 lots pour 156 M€ HT en 2021.

Au 31 décembre 2022, 963 lots ont été actés en VEFA (700 en quote-part groupe) contre 633 au 31 décembre 2021 (503 en quote-part groupe).

Actes	31/12/2022	31/12/2021	Var.
Particuliers	388	281	+ 38 %
Institutionnels	575	352	+ 63 %
Total en lots[*]	963	633	+ 52 %
Particuliers	98,9 M€	65,3 M€	+ 51 %
Institutionnels	95,4 M€	91,6 M€	+ 4 %
Total en valeur[*]	194,3 M€	159,9 M€	+ 22 %

(*) 700 lots en quote-part groupe pour 144 M€ HT en 2022 contre 503 lots pour 117 M€ HT en 2021.

Atland Résidentiel dispose d'un backlog au 31 décembre 2022 de 1 745 lots pour un chiffre d'affaires supérieur à 351 M€ HT.

Backlog / Carnet de commandes ²	31/12/2022	31/12/2021	Var.
Lots	1 745	1 753	- 0 %
Valeur	351,3 M€	344,4 M€	+ 2 %

Malgré une baisse de 7% par rapport à fin 2021, le pipeline représente toujours près de trois années de chiffre d'affaires avec un montant de 743 M€ HT.

Pipeline ³	31/12/2022	31/12/2021	Var.
Lots	2 711	3 197	- 15 %
Valeur	743,2 M€	798,7 M€	- 7 %

Le Groupe intervient également sur le marché de l'habitat intergénérationnel avec la société Marianne Développement, l'un des pionniers et leaders de l'habitat solidaire en France au travers de son concept Les Maisons de Marianne. La société qui conçoit et réalise ses opérations en collaboration avec des promoteurs et pour le compte des opérateurs sociaux totalise, à ce jour, 35 résidences intergénérationnelles en exploitation, 13 résidences en construction et 30 résidences en montage sur toute la France.

Asset management pour compte de tiers et gestion réglementée : dynamique de la collecte (+ 45 %) et des investissements (+ 24 %)

Le chiffre d'affaires consolidé de l'activité Asset Management s'élève à 41,6 M€ au 31 décembre 2022, soit une progression de 29 % par rapport à 2021.

Gestion réglementée :

En 2022, ATLAND Voisin affiche une croissance de 38 % des honoraires de souscription nets de rétrocession et de 29 % des honoraires de gestion grâce à la hausse continue des actifs sous gestion (+ 21 % par rapport à 2021).

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.

La collecte nette des SCPI gérées par ATLAND Voisin et MyShareCompany s'élève à 654,0 M€, soit une hausse de 45 % par rapport à 2021. Cette performance s'explique par la solidité des taux de rendement proposés par les SCPI du Groupe et par le dynamisme général du marché de l'épargne immobilière dans son ensemble. Dans un environnement plus incertain, la collecte du second semestre est restée solide.

Avec 621,7 M€ d'acquisitions réalisées pour le compte de l'ensemble des véhicules gérés (valeur d'acquisition droits inclus), le volume d'investissement est en hausse de 24 % par rapport à 2021.

ATLAND Voisin reste très attentif quant à la qualité des actifs et la solvabilité des locataires, et intègre des critères extra-financiers dans l'analyse des dossiers d'investissement afin de répondre aux enjeux de sobriété énergétique et d'usage des bâtiments.

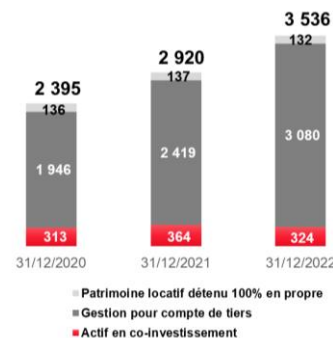
Investissement immobilier digital :

La plateforme de dette privée immobilière Fundimmo, a réalisé une collecte nette de 71,0 M€ (stable par rapport à l'exercice 2021), pour 99 projets financés.

Dans un contexte économique nouveau du fait de la hausse des coûts de construction des projets et de la remontée des taux d'intérêt pour les particuliers, la société est restée très vigilante quant à la qualité des projets proposés aux investisseurs en renforçant son processus de validation et la sélection des projets.

Seuil des 3,5 milliards d'euros d'actifs sous gestion franchi en 2022

ACTIFS SOUS GESTION AU 31 DECEMBRE 2022 (EN K. EUROS)



À fin décembre 2022, le Groupe gère plus de 3,5 Mds€ d'actifs immobiliers en valeur d'expertise hors droits. Le portefeuille sous gestion progresse de 21 % par rapport au 31 décembre 2021.

Le taux d'occupation physique du patrimoine immobilier sous gestion est de 95,9 % (hors patrimoine de l'OPPCI Dumoulin dont certains actifs en cours de restructuration) contre 93,9 % au 31 décembre 2021. Les loyers sous gestion représentent désormais près de 200 M€ HT au 31 décembre 2022 (contre 163 M€ au 31 décembre 2021).

Investissement (revenus locatifs) : baisse de 6 % liée aux arbitrages et recentrage stratégique

Au 31 décembre 2022, les revenus locatifs des actifs détenus en propre par le Groupe ont baissé de 6 % par rapport à 2021, pour s'établir à 7,2 M€. Cette baisse attendue provient des cessions d'actifs réalisées en 2021 et 2022, et qui devraient se poursuivre en 2023 et au-delà, confirmant la stratégie de développement et de recentrage autour de l'Asset Management et du Développement Immobilier.

A périmètre constant, les loyers progressent de 3,1 % à la suite de l'effet des indexations intervenues au cours de l'exercice 2022

1 PRÉSENTATION DU GROUPE ATLAND

Faits marquants de l'exercice

1.3.2. Faits marquants de l'exercice

• Changement de dénomination sociale et évolution du modèle économique

Au cours de l'Assemblée Générale Mixte d'ATLAND du 17 mai 2022, les actionnaires ont approuvé la proposition de modifier la dénomination sociale de « Foncière ATLAND » pour adopter celle d'« ATLAND ». À ce titre, le nouveau code mnémonique « ATLD » a été communiqué par Euronext en remplacement du code historique « FATL ».

Par voie de conséquence, l'actionnaire principal anciennement dénommée « Atland SAS » a également changé de dénomination pour devenir « Landco ».

L'Assemblée Générale a confirmé le modèle de plateforme intégrée avec une volonté de couvrir l'ensemble de la chaîne de valeur de l'immobilier de la conception à la distribution de produits d'investissement.

• Élargissement du concert

Dans son communiqué du 3 mars 2022, ATLAND a annoncé avoir été informé d'un projet de réorganisation du capital de son actionnaire principal, Landco et d'une évolution du concert Atland au sein de la Société.

Ces opérations ont contribué :

➤ au renforcement de Monsieur Georges Rocchietta, co-fondateur et Président de la Société, via sa holding Finexia ;

➤ au renforcement du concert Atland avec l'arrivée de Monsieur Patrick Laforêt (via la société qu'il contrôle) et Monsieur François Bravard (et ses sociétés contrôlées) afin d'accompagner le développement et la stratégie de diversification multimétiers du Groupe.

À l'issue de ces opérations, le concert Atland détient 60,54% du capital et 64,49% des droits de vote de la Société.

Conséquence de l'évolution du concert, le seuil de 60% en capital et en droits de vote a été franchi par le concert Atland, et la Société ne respecte plus les conditions du régime SIIC telles que prévues par l'article 208 C du Code général des Impôts.

• Sortie de Citystar de l'actionnariat et renforcement du concert

Courant août 2022, le concert City Star a cédé 255 000 actions Atland, représentant 5,7% du capital.

➤ Monsieur François Bravard (et ses sociétés contrôlées) a acquis 111 207 actions (soit 2,5% du capital) en août 2022 ;

➤ Monsieur Georges Rocchietta (via la société qu'il contrôle Finexia) a acquis 95 238 actions (2,1%) en septembre 2022.

• Atland Voisin lance la SCPI Epargne Pierre Europe

Atland Voisin a lancé fin 2022 une nouvelle SCPI – Epargne Pierre Europe – en s'inspirant du succès de son produit phare Epargne Pierre. Deux axes clairs se dégagent au niveau de la stratégie de gestion visée :

➤ Au niveau géographique, la SCPI Epargne Pierre Europe vise des acquisitions en zone Euro (hors France), prioritairement en Allemagne, aux Pays-Bas, en Belgique, au Luxembourg, en Irlande et en Espagne, une liste de pays non exhaustive qui évoluera au gré des opportunités ;

➤ Au niveau sectoriel, Epargne Pierre Europe fera preuve d'agilité pour se positionner au mieux en fonction des cycles de marché : actifs de santé, logistiques, bureaux, commerces, crèches, écoles privées, résidences étudiantes, etc.

Cette stratégie permet aux épargnants d'accéder à de nouveaux marchés immobiliers, avec une fiscalité attractive, une extension géographique et une diversification sectorielle préservée.

• Impact du conflit en Ukraine

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 deux pays. Néanmoins, le contexte économique qui en découle entraîne des conséquences indirectes sur les activités du Groupe, à savoir notamment le renchérissement du coût des matières premières et la hausse des taux d'intérêt.

Le secteur du bâtiment, à l'instar du secteur industriel, a connu une hausse des coûts de l'énergie, et des difficultés d'approvisionnement, dues notamment aux pénuries de matières premières telles que le bois, le métal et le PVC. Cela contribue à une accélération générale de la hausse des coûts de construction. Néanmoins, le groupe reste mobilisé sur ces sujets en renforçant ses procédures en place à savoir :

➤ l'optimisation du coût et de la qualité des achats avec la mise en place d'une structure dédiée au sein de la Direction Technique, qui référence des produits de second œuvre et élabore les gammes de prestations pour les logements neufs ;

➤ la vérification accrue de la solidité financière des prestataires afin d'assurer le respect du calendrier d'exécution des chantiers et la qualité attendue ;

Par ailleurs, le groupe reste vigilant quant à l'évolution des taux et dispose d'une couverture à 88 % à fin décembre 2022 permettant de limiter son risque d'exposition à la hausse des taux, conséquence des hausses de taux réalisées et à venir par la Banque Centrale Européenne. Néanmoins, les conditions d'octroi de financement se sont durcies avec un impact notamment sur la demande de logements neufs (tant pour le financement de résidences principales que pour les acquisitions en vue d'investissement).

Le Groupe reste attentif aux évolutions macroéconomiques sur l'ensemble de ses métiers, et a poursuivi le développement de son activité sur l'ensemble des lignes de métiers en 2022 avec un chiffre d'affaires en progression de 16% par rapport à 2021.

1.4. POINT SUR LES MARCHES IMMOBILIERS ET FINANCIERS

1.4.1. Conjoncture économique : un ralentissement amorcé

Indicateurs clés nationaux	2022	2021	Variation
Croissance annuelle du PIB	2,6 %	6,7 %	- 4,1 pp
Taux de chômage (BIT) (annuel)	7,3 %	7,7 %	-0,4 pp
Inflation (IPCH) (annuel)	5,2 %	3,4 %	+1,8 pp
Confiance des ménages	82	100	-18

La demande comme principal moteur de croissance

Après un rebond de l'activité économique française en sortie de crise sanitaire, la croissance du pays a perdu son dynamisme en atteignant 2,6 % en 2022 en moyenne annuelle. Des chiffres montrant un recul de la consommation des ménages dû à l'inflation, toutefois meilleurs que les 2,5 % prévu.

Dans un contexte d'inflation marqué par la forte hausse des prix, la consommation des ménages a diminué de 1,9% sur l'ensemble du quatrième trimestre 2022. Des prix à la hausse sont encore attendus en 2023 pour les ménages français avec un indice prévu autour des 6%, avant de finalement baisser et se positionner à 2,5% en 2024 et 2,1% en 2025.

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 a atteint 5,2% en moyenne en 2022 avec un pic à 6,2% en novembre selon l'INSEE, pour ensuite baisser à 5,3% en décembre. Une hausse des prix est encore prévue en 2023 mais qui finirait par se calmer en 2024.

Un marché du travail actif

Le chômage en France a atteint un taux de 7,3% de la population active, soit un recul de 0,4 malgré l'augmentation des prix de la consommation. L'emploi salarié continue sa progression avec plus de 300 300 créations d'emplois entre janvier et septembre 2022.

En 2022, le nombre de défaillances d'entreprises se normalise sans atteindre les niveaux d'avant la crise sanitaire. Amorcée en 2021, la remontée des défaillances d'entreprises se poursuit, comptant 41 020 défaillances. Ce nombre reste toutefois inférieur de 20 % à celui enregistré en 2019, en se maintenant à un niveau bas pour la plupart des catégories d'entreprises et des secteurs. Par ailleurs, selon les statistiques de l'Insee, le cap du million de créations d'entreprises devrait être franchi en 2022 en France. C'est près de 980 000 nouvelles immatriculations créées sur les 11 premiers mois, battant ainsi le record de 2021 et ses 995 869 entreprises créées.

Sources : Banque de France, INSEE

1.4.2. L'immobilier : une classe d'actif structurellement solide

L'investissement en immobilier d'entreprise en France en 2022 s'établit à 26,1 Md€, en baisse de 1 % sur un an et en léger retrait par rapport à la moyenne décennale (-4 %). Mais au regard d'un contexte financier et géopolitique défavorable, l'activité semble ralentir et reste très contrastée. Après des volumes d'investissement importants au T2 (7,8 Mds €) et T3 (8,3 Mds €), seulement 6,3 Mds € ont été investis au T4, soit -43 % par rapport à la moyenne décennale du dernier trimestre (11 Mds €). La remontée des taux d'intérêt, ayant resserré les conditions de financement a fortement participé au freinage de l'investissement au T4 2022.

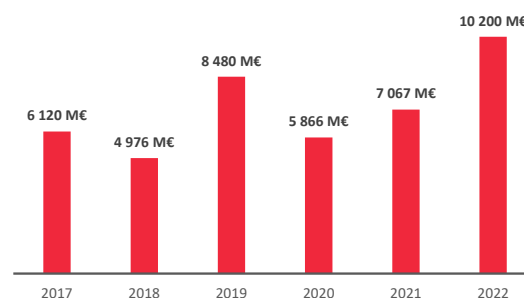
Si le bureau reste la classe d'actifs dominante en termes d'investissement, l'érosion de sa part dans l'investissement total poursuit sa progression avec 49,5 % (13,9 Mds €) en 2022 contre 65% (18,9 Mds €) en 2021. Cette réduction du marché de l'investissement bureaux reflète la progression relative des marchés de l'investissement logistique (16,8 % et 4,7 Mds €) et du commerce (19,9 % et 5,5 Mds €), qui réalisent une performance appréciable en 2022.

Poursuivant la dynamique observée au 3^{ème} trimestre, la forte progression de l'OAT 10 ans France, qui culmine à fin 2022 à 3,10 %, comprime la prime de risques des actifs immobiliers. L'ensemble des taux de rendement « prime » augmentent à fin 2022 : +30 bps à 3,0 % pour les bureaux, +30 bps pour le commerce à 3,5 %, +40 bps à 3,8 % pour la logistique.

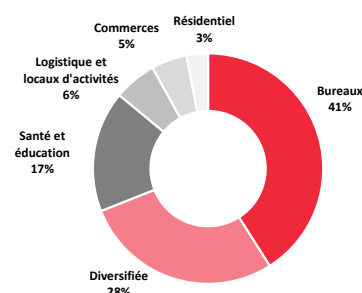
Sources : BNP Paribas Real Estate, At a Glance T4 2022.

1.4.3. Gestion de fonds immobiliers

ÉVOLUTION DE LA COLLECTE SCPI IMMOBILIER D'ENTREPRISE



COLLECTE NETTE ANNUELLE SELON LA STRATEGIE IMMOBILIERE



Source : ASPIM 2022

Les SCPI ont collecté 10,2 milliards € en 2022, un volume en hausse de 37,4 % par rapport à l'année 2021, représentant la plus forte collecte de l'histoire des SCPI. Le bilan annuel est très équilibré avec en moyenne 2,6 milliards collectés à chaque trimestre.

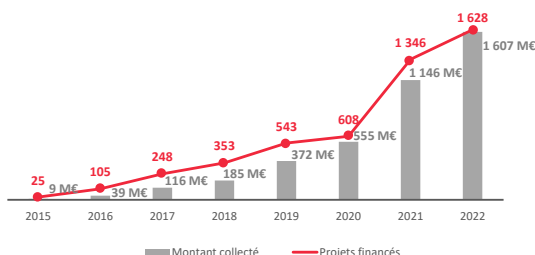
Au 31 décembre 2022, la capitalisation des SCPI atteignait 89,6 milliards €, en hausse de 14 % sur un an.

Le taux de distribution affiche une hausse de 8 points de base à 4,53 % à fin 2022 versus 4,45 % en 2021.

1.4.4. Financement participatif immobilier

Fundimmo, plateforme de financement participatif immobilier et filiale du groupe Atland, a dévoilé les résultats de la 8^e édition du baromètre du crowdfunding immobilier, réalisé auprès de 39 plateformes en collaboration avec HelloCrowdfunding. Le financement participatif de l'immobilier a poursuivi sa forte croissance en 2022 pour atteindre 1,6 milliards d'euros collectés, soit une augmentation de 40 % par rapport à 2021.

ÉVOLUTION DE LA COLLECTE DU MARCHÉ DU CROWDFUNDING IMMOBILIER



Source : Baromètre du crowdfunding immobilier 2022

Principaux indicateurs :

- 1 607 millions d'euros collectés (+ 40 % par rapport à 2021), pour financer 1 628 projets (+ 21 %) ;
- 432 millions d'euros remboursés (+ 44 % par rapport à 2021), représentant 602 projets (+ 27 %) ;
- Un montant moyen par collecte de 994 219 euros (+ 510 % par rapport à 2021) ;
- Une durée moyenne de placement de 20,8 mois (contre 21,2 mois en 2021) ;
- Un rendement annuel moyen de 9,52 % (contre 9,21 % en 2021).

Collecte et remboursements à des niveaux inégaux

À l'image de la précédente édition du baromètre de 2021, les indicateurs de l'année 2022 sont à leur tour à des niveaux records :

1 607 millions d'euros ont été collectés, contre 1 346 millions en 2021, soit une hausse de 36 %. La progression des projets financés, 1 628 en 2021 contre 1 346 en 2021 (+ 21 %), illustre également le fort dynamisme du secteur.

Côté remboursements, là encore, les chiffres sont à la hausse : 432 millions d'euros remboursés (+ 44 % par rapport à l'an dernier), représentant 602 projets (contre 474 en 2021).

Les indicateurs moyens de performance se maintiennent

Le montant moyen financé par projet s'élève à 994 219 €, en augmentation de 10 % par rapport à l'année précédente. La durée moyenne de placement est quant à elle en baisse, à 20,8 mois, contre 21,2 mois en 2021.

Le taux de rendement annuel moyen quant à lui se maintient au-dessus de 9,52 % : 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, 1 308 opérateurs se sont laissés convaincre par ce mode de financement depuis la création du marché, dont 243 nouveaux en 2021.

À ce stade, le marché du crowdfunding immobilier reste concentré autour de huit plateformes majeures (dont Fundimmo), qui représentent plus de 80 % de la collecte totale du marché. Suivent ensuite douze plateformes de tailles intermédiaires qui en représentent plus de 15 %. Puis 17 plateformes qui représentent un peu plus de 5 % de parts de marché. En 2022, seules 37 plateformes ont été actives.

Hausse des taux de défaut et 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 0,18 %, contre 0,09 % en 2021, soit une hausse de 0,089 point. En raison de la hausse de l'inflation, les taux de retard sont en net augmentation (13,2 % des projets en cours).

Source : Le Baromètre du Crowdfunding Immobilier, 2022

1.5. ENVIRONNEMENT RÉGLEMENTAIRE

1.5.1. Régime fiscal

En conséquence de l'évolution du concert Landco en 2022, le seuil de 60 % en capital et en droits de vote a été franchi par ledit Concert, et la Société ne respecte plus les conditions du régime SIIC telles que prévues par l'article 208 C du Code général des Impôts. L'ensemble des activités est donc soumis au régime de droit commun de l'impôt sur les sociétés.

1.5.2. 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 :
- certaines 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.143-1 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.162-8 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 aux articles L.145-1 et L.146-1 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.126-26 et suivants et R.126-15 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.126-37 et suivants (état de l'installation intérieure de gaz) et R.126-35 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.126-24 du Code de la construction et de l'habitation, de produire un état relatif à la présence de termites ;
 - lutte contre la mûre : en cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti situé dans une zone délimitée en application de l'article L.131-3 du Code de la construction et de l'habitation, une information sur la présence d'un risque de mûre 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 Elan » 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.174-1 du Code de la construction et de l'habitation (créé par la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018

dite « loi Elan ») 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.

1.5.3. 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.

1 PRÉSENTATION DU GROUPE ATLAND

Environnement réglementaire

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 (autoconsommation 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.



2. FACTEURS DE RISQUE

2.1. Risques liés aux évolutions de l'environnement	16
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	17
2.1.2. Risques liés à une évolution concurrence accrue dans le cadre de la volonté de croissance du group	17
2.1.3. Risques liés à une éventuelle atteinte à l'image de marque	17
2.2. Risques liés à l'activité du groupe	17
2.2.1. Risques liés à une hausse des coûts de construction	17
2.2.2. Risques liés à la politique d'acquisition et à l'activité de promotion	18
2.2.3. Risques liés à une éventuelle perte de valeur des actifs immobiliers	18
2.2.4. Risques liés au défaut d'un locataire ou à la perte éventuelle d'un mandat de gestion	19
2.3. Risques relatifs à la situation financière du groupe	19
2.3.1. Risques liés à un éventuel manque de liquidité dans le cadre de la politique d'investissement du groupe	19
2.3.2. Risques liés à une éventuelle hausse de l'endettement dans le cadre de la politique financière du groupe	19
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	19
2.3.4. Risques liés à une éventuelle hausse des taux d'intérêt dans le cadre de la stratégie financière du groupe	19
2.4. Risques juridiques et liés à l'informatique	20
2.4.1. Risques liés aux éventuelles évolutions des réglementations juridiques et fiscales dans le cadre de la poursuite des activités du groupe	20
2.4.2. Risques liés à des éventuels pertes ou piratages de données dans le cadre de la poursuite des activités du groupe	20
2.5. Risques sociaux, environnementaux et sanitaires	20
2.5.1. Risques liés à une éventuelle détérioration du capital humain dans le cadre de la pérennité du groupe	20
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	21

2 FACTEURS DE RISQUE

Risques liés aux évolutions de l'environnement

2.2. RISQUES LIES AUX EVOLUTIONS DE L'ENVIRONNEMENT

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 évolution de la 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 une hausse des coûts de construction	Moyen	Fort
2.2.2	Risques liés à l'activité de promotion	Moyen	Moyen
2.2.3	Risques liés à une éventuelle perte de valeur des actifs immobiliers	Moyen	Moyen
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 éventuels pertes ou piratages de données dans le cadre de la poursuite des activités du groupe	Moyen	Faible
2.5	Risques liés à une éventuelle détérioration du capital humain dans le cadre de la pérennité du groupe		
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	Moyen	Fort

2.2.1. 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, la hausse actuelle des taux d'intérêt a un impact négatif sur la capacité d'emprunt des ménages et peut ralentir le rythme de commercialisation des lots dans le cadre de l'activité de promotion immobilière résidentielle du groupe.

Cette hausse des taux d'intérêt provoque une augmentation des rendements obligataires qui pourrait déclencher des arbitrages chez certains investisseurs entre l'immobilier et d'autres typologies d'investissements.

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.

2.2.2. Risques liés à une évolution de la 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 les sociétés Atland Voisin et MyShareCompany, filiales d'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 qui pourrait renchérir le prix de certains actifs.

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 Île-de-France est proche de 2 %, soit une exposition concurrentielle contenue avec

une stratégie plutôt axée sur la vente en bloc en 2^{ème} et 3^{ème} couronne.

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.

2.2.3. 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

2.3. RISQUES LIÉS À L'ACTIVITÉ DU GROUPE

2.3.1. 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 du conflit entre la Russie et l'Ukraine et touche plus particulièrement les métaux et certains produits manufacturés.

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

rythme de consommation des ressources nécessaires à la construction aura un effet sur leur disponibilité et leur prix et par conséquent 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, 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 FACTEURS DE RISQUE

Risques liés à l'activité du groupe

2.3.2. 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 véhicules gérés (SCPI, véhicules institutionnels, etc.) ou pour compte propre.

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, ce qui pourrait dégrader ses plus-values ainsi que la rentabilité des investissements.

Les acquisitions se font dans le cadre de Comités d'engagement 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

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 ;
- 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 conséquence d'un manquement à leurs

obligations contractuelles ou d'une insolvabilité se déclarant pendant les travaux ;

- le groupe pourrait ne pas réussir à obtenir une précommercialisation suffisante nécessaire au lancement d'une opération plus particulièrement dans un contexte de hausse du coût du crédit et d'une nécessité d'ajustement rapide du taux d'usure 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 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 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 (promesse, acquisitions, etc.).

2.3.3. Risques liés à une éventuelle perte de valeur des actifs immobiliers

La valeur du patrimoine immobilier, détenue en propre, 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.

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

A titre d'exemple, une variation de 5% des valeurs d'expertises des actifs détenus en direct par le groupe aurait un impact de 6,6 M€ sur la valeur du patrimoine immobilier du groupe.

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

Risques liés aux locataires

Sur son patrimoine immobilier détenu en propre, 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).

Un défaut de paiement de la part des locataires entraînerait un manque à gagner en termes de résultats.

Atland tend donc à minimiser ce risque en retenant des entreprises de premier rang.

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.

Risques liés au non-renouvellement des mandats de gestion

La société Atland Voisin est une des filiales d'Atland. Société de gestion agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), elle réalise son activité au travers de mandats pour compte de tiers des SCPI et des OPPCI.

Au 31 décembre 2022, 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.

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 et MyShareCompany, l'impact en termes de baisse de revenus à cause du non-renouvellement des mandats de gestion serait élevé.

2.4. RISQUES RELATIFS A LA SITUATION FINANCIERE DU GROUPE

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

Le groupe pourrait avoir des difficultés 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.

Toutefois, 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 128 M€ de trésorerie au 31 décembre 2022 (contre 132,5 M€ au 31 décembre 2021) dont près de 60 M€ mobilisables rapidement.

2.4.2. 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, 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 dont le montant a baissé de 111,8 M€ à 93,5 M€ (hors IFRS 16).

2.4.3. 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.

2.4.4. 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

2 FACTEURS DE RISQUE

Risques juridiques et liés à l'informatique

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 (hors dette court-terme promotion et rénovation).

La stratégie d'acquisition d'Atland s'appuie sur un endettement maîtrisé par la conclusion de contrats d'emprunts d'une durée moyenne comprise entre 5 et 10 ans. Lorsque l'emprunt contracté

est à taux variable, Atland souscrit, sur une durée de 3 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, Tunnel ;
- soit une couverture de taux de type cap.

Au 31 décembre 2022, la position de taux est couverte à 88 % contre 85 % au 31 décembre 2021.

2.5. RISQUES JURIDIQUES ET LIES A L'INFORMATIQUE

2.5.1. 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 d'impôt sur les sociétés. Une modification des taux de TVA ou d'impôt sur les sociétés pourrait avoir une incidence négative sur les résultats du groupe.

L'activité de promotion portée par Atland Résidentiel est en partie bénéficiaire des dispositifs d'incitation fiscale à l'investissement des particuliers (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 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 d'Atland à la collecte et au traitement des informations appropriées relatives à la législation.

De plus, le groupe est susceptible d'être concerné par des procédures judiciaires, notamment de contentieux, en réponse à des malfaçons, des manquements à des obligations, des défaillances, des accidents, au non-respect de la validité de différents permis et autorisations etc., étant précisé que la Société pourrait néanmoins se retourner contre l'intervenant responsable de ces malfaçons ou défaillances. Ces procédures auraient un impact sur l'image du groupe ainsi que sur son résultat, puisqu'elles le forceraient à verser des montants pouvant être parfois significatifs. Ces risques juridiques font l'objet d'un suivi et d'analyses régulières de la part du service juridique. De plus, certains risques relatifs à des opérations de promotion immobilière sont potentiellement couverts dans le cadre des assurances prises pour la réalisation de ces opérations. Notamment, la société met systématiquement en place dans le cadre des opérations de promotion des assurances Dommages Ouvrage (DO), Tous Risques Chantiers (TRC) et Constructeur Non Réalisateur (CNR). La société souscrit également annuellement une assurance Responsabilité Civile Promoteur.

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

À la date du présent document, il n'existe pas de procédure administrative, judiciaire ou d'arbitrage (y compris toute procédure en cours ou menaces de procédures dont le groupe a connaissance) qui n'aurait pas fait l'objet d'une provision chez 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.

2.5.2. Risques liés à des éventuelles 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 l'intégralité des données et assurer par ce biais une sauvegarde externe de ses données.

2.6. RISQUES SOCIAUX, ENVIRONNEMENTAUX ET SANITAIRES

2.6.1. 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.

2.6.2. Risques liés aux changements climatiques ou à l'évolution des réglementations sanitaires et environnementales

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 construits, gérés ou détenus par le groupe.

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

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

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

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

2 FACTEURS DE RISQUE

Risques sociaux, environnementaux et sanitaires



3. GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

3.1.	Organe d'administration, de direction et de surveillance et Direction général	23
3.1.1.	Choix du code de référence	24
3.1.2.	Modalités d'exercice de la Direction générale	24
3.1.3.	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	24
3.2.	Fonctionnement et composition du Conseil et des Comités	25
3.2.1.	Règlement intérieur	25
3.2.2.	Composition du Conseil d'administration	25
3.2.3.	Politique de mixité et de diversité du Conseil d'administration et des Comités spécialisés	27
3.2.4.	Nomination et durée des mandats	27
3.2.5.	Examen de l'indépendance des membres du Conseil et absence de condamnation	27
3.2.6.	Mandats dans d'autres sociétés	27
3.2.7.	Comité des comptes et de l'audit	31
3.2.8.	Comité des investissements	32
3.2.9.	Comité des rémunérations et des nominations	33
3.2.10.	Convocation, ordre du jour, dossier, modalités de réunion et activités au cours de l'exercice écoulé du Conseil d'administration	33
3.2.11.	Évaluation du Conseil d'administration	34
3.2.12.	Gestion des conflits d'intérêts	35
3.2.13.	Conventions courantes conclues à des conditions normales	35
3.3.	Rémunérations et avantages	36
3.3.1.	Principes et règles de détermination des rémunérations et avantages consentis aux dirigeants mandataires sociaux et aux administrateurs	36
3.3.2.	Rémunération des mandataires sociaux	38
3.4.	Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées	39
3.5.	Participation à l'Assemblée Générale des actionnaires et informations prévues par l'article L.225-100-3 du Code de commerce	41

3.1. ORGANE D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DIRECTION GENERALE

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) le rapport 2021 de l'AMF sur le gouvernement d'entreprise et la rémunération des dirigeants des sociétés cotées, (iii) 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 (iv) 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 23 mars 2023, 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 23 mai 2023.

3.1.1. Choix du code de référence

Jusqu'au Conseil d'Administration du 17 mai 2022, la Société se référait au Code de gouvernement d'entreprise pour des sociétés cotées, modifié et publié par l'AFEP et le MEDEF en janvier 2020 (le « Code AFEP MEDEF »). Conformément à l'article L 22-10-10 4° du Code de commerce, la Société peut décider (i) soit de se référer volontairement à un code de gouvernement d'entreprise élaboré par les organisations représentatives des entreprises, (ii) soit de définir

les règles de gouvernement d'entreprise retenues en complément des exigences requises par la loi. Le Conseil d'Administration du 17 mai 2022 a décidé, à l'unanimité, de ne plus se référer à l'un quelconque des codes de gouvernement d'entreprise élaborés par les organisations représentatives des entreprises et d'appliquer les grands principes de gouvernance contenus dans son règlement intérieur en plus des dispositions légales et réglementaires.

3.1.2. Modalités d'exercice de la Direction générale

3.1.2.1 Réunionification 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.

3.1.2.2 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 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.

3.1.3. 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

3.1.3.1 Limitations statutaires

Il n'existe pas de limitation statutaire particulière.

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

Il n'existe pas de limitation statutaire particulière.

3.1.3.3 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 COMITES

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 et des Comités modifiés pour la dernière fois le 23 mars 2023.

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 2022, 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 Châlons-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 dont la société de gestion de SCPI (Atland Voisin) a été vendue en 2015 à Atland (anciennement « 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.

• Landco

représentée par M. François Bravard

Administrateur

Né le 30 octobre 1960 à Lyon

De nationalité française

Demeurant à Lyon (69), 8 route de la Corniche

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'Institut supérieur de gestion de Paris avec MBA à la San Diego University, Monsieur François Bravard a fait toute sa carrière professionnelle dans l'immobilier, en particulier chez SMCi et Kaufman & Broad. Spécialiste en promotion et rénovation immobilière, il dirige sa propre structure d'investissement CECIL, qui intervient en France, aux Etats-Unis et au Brésil.

• 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

3 GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

Fonctionnement et composition du Conseil et des Comités

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 : 17 mai 2022

Date d'expiration du mandat en cours : Assemblée Générale à tenir en 2025 aux fins de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024

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 Atland, dans la recherche de financements Equity ou Dette.

• Xeos

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 : 16 mai 2018

Date de début du mandat en cours : 17 mai 2022

Date d'expiration du mandat en cours : Assemblée Générale à tenir en 2025 aux fins de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024

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.

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 23 mars 2023 a constaté la démission de Madame Patricia Bourbonne en tant que représentant de la société Finexia, remplacée par Madame Sophie Rocchietta.

Il est demandé à l'Assemblée Générale du 23 mai 2023 de bien vouloir procéder au renouvellement des mandats d'administrateurs de la société Finexia, représentée par Madame Sophie Rocchietta et de Monsieur Patrick Laforêt, pour une durée de trois années qui prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer en 2026 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

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 2022, 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	0,23 %
M. Jean-Louis Charon	1 000	0,02 %	2 000	0,03 %
Landco	2 029 920	45,51 %	3 659 840	51,29 %
Mme Geneviève Vaudelin-Martin	5 000	0,11 %	10 000	0,15 %
Patrick Laforêt	87 500	1,96 %	147 500	2,07 %
Finexia	480 748	10,78 %	866 258	12,14 %
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	1,40 %
Total	2 721 368	61,10 %	4 802 803	67,40 %

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 23 mars 2023, 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.

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.

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 2022, 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 23 mars 2023, 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, 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 2022), à savoir :

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

Lors de sa séance du 23 mars 2023, 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, 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 2022

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		
	ATLAND	SA	Administrateur	11/01/2006	juin-24	x	x
	SCI LAVANDIERES	SCI	Gérant	16/02/2004	indéterminée		
	INVESCOBO	SAS	Président SOBK, représenté par Jean-Louis CHARON	31/05/2011	indéterminée		

3 GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

Fonctionnement et composition du Conseil et des Comités

	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 INVESTMENT	INDUSTRY	SAS	Président SOBK, représenté par Jean-Louis CHARON	23/03/2012	indéterminée		
	CITY OPPORTUNITIES	STAR	SAS	Président SOBK, représenté par Jean-Louis CHARON	19/03/2012	indéterminée		
	ART INVESTMENT	TRADING	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 EQUITY ASIA	PRIVATE	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	déc-23		
	ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI		S.A.U	Administrateur	03/12/2015	indéterminée	x	
	NEWDEAL		SAS	Président SOBK, représenté par Jean-Louis CHARON	27/07/2018	indéterminée		
	CTS		SAS	Président SOBK, représenté par Jean-Louis CHARON	01/06/2018	indéterminée		
	SCI 118 VAUGIRARD	RUE DE	SCI	Co-gérant	18/07/2018	indéterminée		
	CITY STAR IBH SAS		SAS	Président SOBK, représenté par Jean-Louis Charon	19/07/2021	indéterminée		
	TIKEHAU CAPITAL		SCA	Membre du Conseil de Surveillance	07/11/2016	indéterminée	x	
				Président du Comité d'Audit et des risques	22/03/2017			
Georges Rocchietta	ATLAND		SA	Président Directeur Général	16/05/2018	juin-24	x	x
	QUANTUM RESIDENTIAL		SARL	Gérant	03/10/2003	indéterminée		x
	RACING LEASE		SARL	Gérant	26/05/2011	indéterminée		
	ATLAND VOISIN		SAS	Président du Conseil de Surveillance	24/09/2015	indéterminée		x
	PARIS PARTNERSHIP	OFFICE	SAS	Président	09/11/2016	indéterminée		x

GOVERNANCE D'ENTREPRISE

Fonctionnement et composition du Conseil et des Comités

	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	SARL	Président	17/04/1990	indéterminée		
	MY SHARE COMPANY	SAS	Membre du Conseil de Surveillance	24/11/2017	nov-23		
	FINANCIERE QUATTRO	SC	Co-gérant	14/11/2017	indéterminée		
	FINANCIERE PARTICIPATIONS	DE SARL	Gérant	30/01/2018	indéterminée	x	
	ESPACE BALLANCOURT	VIE SAS	Président	30/01/2018	janv-23	x	
	CONCHA	SARL	Co-gérant	30/01/2018	indéterminée	x	
	IMMOBILIERE QUATTRO	SCI	Co-gérant	08/07/2020	indéterminée		
	QUATTRO PARADISIO	SNC	Gérant	10/02/2020	indéterminée		
	MARIANNE DEVELOPPEMENT	SAS	représentant de FINEXIA, membre du Directoire	21/10/2020	indéterminée	x	
	FUNDIMMO GROUP	SAS	Président du Conseil de surveillance	15/12/2022	indéterminée	x	
	GL FRG	SAS	Président du Conseil de Surveillance Membre du Directoire	30/01/2018	janv-23	x	
	FUNDIMMO		Président du Conseil de surveillance	04/07//2019	indéterminée	x	
	ATLAS	SAS	Président XEOS, représentée par LVH	30/06/2000	juin-15		
	ATLAND	SA	Représentant permanent de XEOS, Administrateur	22/02/2006	juin-25	x	x
Lionel Védie de La Heslière	XEOS	SA	Administrateur délégué	16/12/2003	Indéterminée		
	FENEK	SCI	Co-gérant	29/09/2014	indéterminée		
	SILICA	SAS	Représentant de XEOS, Président	20/05/2019	indéterminée		
	FINATLAS	SCI	Représentant de XEOS, Gérant	01/01/2016	indéterminée		
	EMILE AUGIER	SCI	Co-gérant	27/04/1994	Indéterminée		
	ATLAND	SA	Administrateur	16/05/2012	juin-24	x	x
	FUNDIMMO GROUP	SAS	Membre du Conseil de surveillance	15/12/2022	indéterminée	x	
Geneviève Vaudelin-Martin	ATLAND VOISIN	SAS	Membre du Conseil de Surveillance	24/09/2015	indéterminée	x	
	Geneviève MARTIN	VAUDELIN	Liberal	Professionnel libéral	21/12/2005	indéterminée	
	Avocat inscrit au barreau de CHALON SUR SAONE (Saône et Loire)				indéterminée		
	FUZALL FINANCE	CORPORATE SAS	Présidente	17/10/2013	indéterminée	x	
Alexa Attias	MOBILITAS	SA	Membre du Conseil de surveillance	24/112022	juin-28		
	SCI POISSONNIERE	SCI	Co-gérant	13/06/2022	indéterminée		
	ATLAND	SA	Administrateur	13/05/2015	juin-24	x	x
Eve Chow	ATLAND	SA	Administrateur	19/05/2016	juin-25	x	x
Patricia BOURBONNE	ATLAND	SA	Représentant Administrateur de FINEXIA	17/05/2017	juin-23	x	x
	GAIA	SAS	Présidente	30/10/2002	indéterminée		

3 GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

Fonctionnement et composition du Conseil et des Comités

PATRICK LAFORET	TETHYS GESTION	SARL	Gérante	06/06/2014	indéterminée		
	OURANOS	SC	Co-gérant	03/10/2006	indéterminée		
	LETAP	SC	Gérant	02/08/2002	indéterminée		
	S 2 I	SAS	Président du Conseil de Surveillance	01/03/2013	déc-24		
	RUE DE JOUVENCE.V	SARL	Gérant	02/05/2005	indéterminée		
	L'ARENE	SC	représentant du Gérant LETAP	11/10/2010	indéterminée		
	ATLAND	SA	Administrateur	17/05/2017	juin-23	x	x
							x
François BRAVARD	CECIL	SARL	Gérant	10/05/2005	indéterminée		
	GESTION DYNAMIQUE	SAS	Président	29/07/2010	indéterminée		
	ATCP	SARL	Gérant	29/08/2005	indéterminée		
	GRAM GROUP	Inc	Président	02/07/1905	indéterminée		
	ATLAND	SA	Représentant Administrateur de LANDCO,	22/03/2022	juin-24	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	HORUS GESTION	SARL	Gérant	23/08/2003	01/05/2020
	SELECTIRENTE	SA	Vice Président du Conseil de Surveillance	17/09/2004	05/04/2019
	CITY STAR PROMOTION 1	SARL	Gérant	23/06/2011	16/11/2020
	AFFINE	SA	Administrateur, représentant permanent de la société Holdaffine	29/04/2009	18/12/2018
	CITY STAR KRH	Pte Ltd	Director	08/12/2014	31/12/2019
	FAKARAVA CAPITAL	SAS	Administrateur		08/03/2018
	VIVAPIERRE	SA	Administrateur	30/11/2016	26/11/2019
Georges ROCCHIETTA	COFINIMUR I	SA	Représentant permanent de FONCIERE ATLAND administrateur	17/11/2011	18/12/2019
	ATLAND ENTREPRISES	SARL	Gérant	15/12/2005	31/10/2019
	ATLAND LANESTER ARCIBIA	SARL	Gérant	01/01/2009	24/01/2022
	LE GRAND CHEMIN	SCI	Gérant	04/12/2007	22/07/2022
	MANHOOD	SAS	Représentant permanent de ATLAND Président	05/02/2015	29/01/2020
	MANHOOD 2	SAS	Représentant permanent de ATLAND Président	12/03/2018	02/06/2022
	MONTREUIL REPUBLIQUE	SCI	Gérant	09/11/2016	31/03/2020
Lionel Védie de La Heslière	Néant				

Geneviève Vaudelin-Martin	BASSAC (ancienne dénomination LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS)	SA	Administrateur	15/05/2020	01/06/2022
Alexa Attias	Néant				
Eve Chow	Néant				
Patricia BOURBONNE	CABINET JANIN	SARL	Gérante	12/01/2005	30/06/2020
PATRICK LAFORET	SEM	SC	Représentant de S 2 I Administrateur	19/09/2016	31/12/2022

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 2022, 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.

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. Les fonctions de contrôle interne d'Atland Résidentiel et de Atland Entreprises sont assurées par la fonction contrôle interne de la Direction financière groupe.

Le Comité s'est réuni trois fois au cours de l'année 2022. Tous les membres de ce Comité étaient présents. Étaient également présents, les Commissaires aux comptes et pour la société Atland, M. Vincent Lamotte – Directeur général Finance.

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

• Comité du 15 mars 2022

- Faits majeurs,
- Actionnariat,
- Portefeuille géré et chiffres clés,
- Résultat consolidé IFRS – Réel,
- Comptes consolidés du groupe au 31 décembre 2021,
- Actif net réévalué,
- Focus dette et couverture de taux,
- Comptes sociaux de Atland au 31 décembre 2021,
- Événements post-clôture,
- Point contrôle interne.

• Comité du 26 juillet 2022

- Actionnariat,
- Faits significatifs et chiffres clés semestriels,
- Résultats consolidés au 30 juin 2022,
- Focus dette et couverture de taux,

3 GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

Fonctionnement et composition du Conseil et des Comités

- **Comité du 1^{er} décembre 2022**
- Faits marquants 2022
- Points métiers au 30 novembre 2022 et activité,
- Atterrissage 2022 – Dettes et trésorerie,
- Point d'attention Clôture 2022,

- 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 2022, 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 2022, le Comité des investissements était composé de M. Georges Rocchietta (Président du Comité) et de Landco représentée 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.

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 deux fois au cours de l'année 2022.

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

- **Comité du 25 juillet 2022**
- Point sur les investissements en fonds propres.
- **Comité du 15 octobre 2022**
- Point sur les investissements en fonds propres.

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 2022 au titre des travaux du Comité. Le taux de présence a été de 100 % en 2022.

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 ;
- 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 2022, 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).

Lors de sa séance du 23 mars 2023, le Conseil d'administration :

- a nommé M. Olivier PIANI en tant que « Senior Advisor » ;
- 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 2022. Tous les membres de ce Comité étaient présents. Étaient également présents, les Commissaires aux comptes et pour la société Atland, Mme Aline Chevalier, Directrice des Ressources Humaines.

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

• Comité du 16 mars 2022

- Point sur la comitologie,
- Jetons de présence 2022 et 2023,
- 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 2022

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

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 2022, 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 2022, 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 22 mars 2022

- 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 15 mars 2022,
- Rapport du Comité des rémunérations et nominations – Compte-rendu de la réunion du 15 mars 2022,
- Examen et arrêté des comptes sociaux au 31 décembre 2021 et proposition d'affectation du résultat de l'exercice,
- Examen et arrêté des comptes consolidés au 31 décembre 2021,
- Proposition de la rémunération de l'exercice 2021 – Rémunération 2022 des administrateurs,
- Examen et approbation de la politique de rémunération et de la rémunération du Président-Directeur général,
- Renouvellement du mandat d'administrateurs,
- Composition du Comité des Investissements,
- Constatation de la fin du mandat d'un commissaire aux comptes suppléant,
- Renouvellement du programme de rachat d'actions,
- Modification de la dénomination sociale,
- Renouvellement de l'autorisation consentie au Conseil d'administration de procéder à l'annulation d'actions détenues par la Société,
- Renouvellement des délégations de compétence consenties au Conseil d'administration en matière d'augmentation de capital par incorporation de réserves, par émission d'actions avec ou sans maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'augmentation de capital réservée à une catégorie d'investisseurs, d'augmentation de capital pour rémunérer des apports en nature de titres et d'augmentation de capital en cas d'offre publique d'échange,
- Proposition de délégation de compétence à conférer au Conseil d'administration à l'effet de procéder à une augmentation de capital réservée aux adhérents de plans d'épargne d'entreprise du groupe,
- Accord d'intéressement et mise en place d'un PEE,

- Présentation de la politique RSE,
- 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 de modification d'une convention réglementée,
- Autorisation à conférer au Président-Directeur général de consentir des cautions avals et garanties,
- Appréciation de la qualité des administrateurs indépendants,
- Évaluation du fonctionnement du Conseil d'administration,
- 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 17 mai 2022
- Nomination d'un censeur – Modification du règlement intérieur du Conseil,
- Abandon du code AFEP-MEDEF,
- Questions diverses.
- Séance du 28 juillet 2022
- Rapport du Comité des comptes et de l'audit,
- Rapport du Comité des rémunérations et nominations,
- Examen et arrêté des comptes consolidés résumés semestriels 2022 ainsi que du rapport semestriel d'activité,
- Attribution gratuite d'Actions de préférence A,
- Questions diverses.
- Séance du 3 novembre 2022
- Point marché locatif et investissement par Grégoire de La Ferté, Directeur Général adjoint IDF et Nicolas Verdillon, Directeur Exécutif des Investissements CBRE France,
- Points métiers au 31 octobre 2022 : chiffres clés, chiffre d'affaires, point dette et taux,
- Présentation de la stratégie de développement de Fundimmo,
- Présentation Euronext Growth,
- 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 23 mars 2023, 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. Gestion des conflits d'intérêts

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 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.

3.2.13. 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. REMUNERATIONS 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 2022 par les dirigeants ou les mandataires du groupe. Aucun engagement de quelque nature que ce soit n'a été pris par 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)

	Georges Rocchietta ⁽²⁾		Jean-Louis Charon		Landco SAS ⁽⁴⁾	
(en euros HT)	2021	2022	2021	2022	2021	2022
Rémunération fixe Atland	120 000	150 000	-	-	-	-
Rémunération variable Atland	280 000	419 532	-	-	-	-
Licence de marque ⁽¹⁾	-	-	-	-	562 514	680 328
Cotisation de retraite ⁽³⁾	-	-	-	-	-	-
Prestations diverses	-	-	-	-	2 745 321	2 546 157
Autres avantages	-	-	-	-	-	-
Jetons de présence	-	-	10 000	10 000	-	-
Rémunérations dues et versées au titre de l'exercice	400 000	569 532	10 000	10 000	3 307 835	3 226 485
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	-	-	-	-	-	-
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	352 724	-	-	-	-	-
Total	752 724	569 532	10 000	10 000	3 307 835	3 226 485

(1) À la suite de la cession de la marque Atland par Messieurs. Georges Rocchietta et Lionel Védie de La Heslière à la société Landco elle-même avec effet au 1^{er} janvier 2017, il a été conclu des contrats de licences de marque entre les sociétés Landco et Atland, Landco et la société Atland Voisin, Atland et la société Atland Entreprises, Landco 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 2022 :

- > 20 621 € HT par Atland contre 24 862 € pour 2021 ;
- > 4 983 € HT par Atland Entreprises contre 4 710 € HT pour 2021 ;
- > 130 257 € HT par Atland Voisin contre 79 218 € HT pour 2021 ;
- > 524 467 € HT par Atland Résidentiel contre 453 724 € HT pour 2021.

(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 22 mars 2022, la rémunération fixe de M. Georges Rocchietta est fixée à 150 000 € contre 120 000 € pour 2021.

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.

Au titre de 2022, M. Georges Rocchietta a perçu un montant brut de 569 532 € (dont 150 000 € de salaire fixe annuel brut et une rémunération variable de 419 532 €) contre 400 000 € en 2021 (rémunération de 120 000 € et rémunération variable de 280 000 €).

(3) Pour mémoire, le Conseil d'administration du 7 mars 2017 avait proposé une retraite supplémentaire à cotisation définie (article 83) dont le montant serait égal à 8 % des rémunérations plafonnées au plafond de la tranche C (huit fois le plafond de sécurité sociale). À la demande de M. Georges Rocchietta, celle-ci n'a pas été mise en place.

GOUVERNANCE D'ENTREPRISE
Rémunérations et avantages

Geneviève Vaudelin-M. ⁽⁵⁾

Finexia ⁽⁶⁾

Xeos

Evelyn Chow ⁽⁷⁾

Alexa Attias

Patrick Laforêt

2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
231 969	265 380	450 000	650 000	200 000	-	544 858	357 620	20 000	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
30 000	30 000	-	-	-	-	10 000	10 000	30 000	30 000	10 000	10 000
261 969	295 380	450 000	650 000	200 000	-	554 858	367 620	50 000	30 000	10 000	10 000
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
261 969	295 380	450 000	650 000	200 000	-	554 858	367 620	50 000	30 000	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 %).

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 €.

Au titre de cette nouvelle convention conclue le 22 mars 2022, Landco, a perçu pour ses diverses prestations rendues pour l'année 2022 un montant de 2 546 157 € HT contre 2 745 321 € pour l'année 2021.

(5) Au titre de prestations diverses réalisées sur le groupe Atland, Mme Geneviève Vaudelin-Martin a perçu une rémunération de 265 380 € HT en 2022 contre 231 969 € HT en 2021.

(6) Finexia perçoit au titre de sa présidence des sociétés ATLAND RESIDENTIEL (décision de l'associé unique en date du 15 octobre 2019) et ATLAND ENTREPRISES (décision de l'associé unique en date du 24 mars 2022) un montant total de 650 000 € (450 000 € pour ATLAND RESIDENTIEL et 200 000 € pour ATLAND ENTREPRISES).

(7) Prestations diverses : au terme d'un contrat de recherche d'actifs immobiliers et d'investisseurs signé le 31 janvier 2015 avec la société Atland Entreprises (filiale indirectement à 100 % de Atland), Mme Evelyn Chow a perçu au titre de l'exercice 2022, un montant de 357 620 € HT contre 544 858 € HT pour l'année 2021.

Jetons de présence

En 2022, au titre des jetons de présence, la société a versé en 2023 pour l'exercice 2022 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 2021	Montants versés au cours de l'exercice 2022	Budget 2023
Jean-Louis CHARON	10 000 €	10 000 €	10 000 €
Geneviève MARTIN-VAUDELIN	30 000 €	30 000 €	30 000 €
Alexa ATTIAS	30 000 €	30 000 €	30 000 €
Evelyn CHOW	10 000 €	10 000 €	10 000 €
Patrick LAFORÊT	10 000 €	10 000 €	10 000 €
Total Jetons de présence	90 000 €	90 000 €	90 000 €
dont Comité ad-hoc	0 €	0 €	0 €

Il est proposé à l'Assemblée Générale Mixte du 23 mai 2023 de voter une enveloppe de 90 000 € (inchangée) pour l'année 2023 au titre des jetons de présence pour les travaux effectués par les administrateurs au sein du Conseil ou dans les différents Comités.

3.3.3. 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 23 mai 2023 lors du vote des résolutions numéros (6), (7) et (8).

3.3.2.5 Options consenties aux dix premiers salariés

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 SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES

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 de la convention suivante conclue au cours de l'exercice écoulé qui a 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 Landco en tant qu'actionnaire détenant au moins 10 % du capital de la société Atland.
- Monsieur Georges Rocchietta : Président Directeur Général de la société Atland et Président de la société Finexia, elle-même Présidente de la société Landco.
Monsieur François Bravard : Représentant permanent de la société Landco administrateur de la société Atland

Nature et objet

Votre société a conclu une convention de prestations de services avec la société Landco, 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 Landco.

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.

Ainsi, cette convention comprend :

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 l'EBITDA Récurrent Retraité du groupe Atland 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 :

% objectif	Taux	Pondération	Taux pondéré
< 80 %	2,40 %	20 %	0,48 %
[80 % - 85 %]	2,40 %	25 %	0,60 %
[85 % - 90 %]	2,40 %	50 %	1,20 %
[90 %- 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 inférieure 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 2022 à la note 2.3.22

« Indicateurs alternatifs de performance », grille, taux et plafonds) seront revus annuellement par le conseil d'administration).

Modalités

Dans le cadre de cette convention, votre société a enregistré une charge nette d'un montant de

317.076 € hors taxes pour l'exercice clos le 31 décembre 2022, dont 211.759 € pour la partie fixe et 105.317 € pour la partie variable.

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 autorisées et conclues depuis la clôture

Nous avons été avisés de la convention suivante, autorisée et conclue depuis la clôture de l'exercice écoulé, qui a fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil d'administration.

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

Personnes concernées

- La société Landco 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 Landco.
- Monsieur François Bravard : Représentant permanent de la société Landco administrateur de la société Atland.
- Nature et objet
- Le Conseil d'administration, dans sa séance du 22 mars 2022, a renouvelé, avec effet au 1er janvier 2022 pour une durée de 3 ans, la convention de prestations de services avec la société Landco.
- Le Conseil d'administration, dans sa séance du 23 mars 2023, 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.

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
 - 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 l'EBITDA Récurrent Retraité du groupe Atland selon les modalités suivantes :
 - un EBITDA Récurrent Retraité cible en 2022 de 30 000 k€ ;

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 Landco 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 Landco.
- Monsieur François Bravard : Représentant permanent de la société Landco administrateur de la société Atland.

- une rémunération variable égale à 2,40 % de l'EBITDA Récurrent Retraité sur la base de la grille progressive suivante :

% objectif	Taux	Pondération	Taux pondéré
< 80 %	2,40 %	20 %	0,48 %
[80 % - 85 %]	2,40 %	25 %	0,60 %
[85 % - 90 %]	2,40 %	50 %	1,20 %
[90 % - 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 inférieure 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 2022 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

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 en privilégiant le critère d'EBITDA, qui reflète désormais le mieux la performance du groupe, pour déterminer la part variable de la rémunération des prestations de services prévues dans cette convention.

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 Landco, pour une durée de dix ans, avec une redevance correspondant à 0,32 % des loyers hors taxes consolidés IFRS perçus par la société Atland et ses filiales intégrées globalement.

Modalités

Dans le cadre de cette convention, la société Atland a enregistré une charge d'un montant de 20.621 € hors taxes au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

Les Commissaires aux comptes
Paris La Défense, le 6 avril 2023

KPMG Audit IS

François Plat

Associé

Saint Marcel, le 6 avril 2023

AGM Audit Légal

Yves Llobell

Associé

3.6. PARTICIPATION A L'ASSEMBLEE GENERALE DES ACTIONNAIRES ET INFORMATIONS PREVUES PAR L'ARTICLE L.225-100-3 DU CODE DE COMMERCE

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

3 GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

Participation à l'Assemblée Générale des actionnaires et informations prévues par l'article L.225-100-3 du Code de commerce



4. INFORMATIONS ECONOMIQUES, SOCIALES ET ENVIRONNEMENTALES

4.1.	La stratégie RSE : une démarche transverse aux métiers du groupe	44
4.1.1.	La stratégie RSE du Groupe	44
4.1.2.	Nos parties prenantes	45
4.1.3.	Notre démarche d'investissement responsable	45
4.2.	Garantir la performance environnementale des activités	46
4.2.1.	Développer une stratégie bas carbone à l'échelle de l'entreprise	46
4.2.2.	Développer l'accès à la nature et réduire l'artificialisation des terres	48
4.2.3.	Accroître le recours à l'économie circulaire	49
4.2.4.	Perspectives	49
4.3.	Démocratiser un usage durable des lieux de vie et de travail	50
4.3.1.	Développer des lieux à haute qualité d'usage	50
4.3.3.	Accompagner les occupants vers un usage durable	52
4.3.4.	Valoriser l'amélioration de la performance à l'usage	53
4.3.5.	Perspectives	53
4.4.	Créer un collectif mobilisé sur le développement durable	53
4.4.1.	Construire une culture commune autour du développement durable	53
4.4.2.	Développer des solutions de manière collective	54
4.4.3.	Mobiliser les partenaires et les clients	55
4.4.4.	Perspectives	56
4.5.	Agir pour nos collaborateurs	57
4.5.1.	Fédérer une équipe plurielle et engagée	57
4.5.2.	Assurer le bien-être de nos collaborateurs	57
4.5.3.	Accompagner le développement des compétences	58
4.5.4.	Perspectives	59

4 INFORMATIONS ECONOMIQUES, SOCIALES ET ENVIRONNEMENTALES

La stratégie RSE : une démarche transverse aux métiers du groupe

4.1. LA STRATEGIE RSE : UNE DEMARCHE TRANSVERSE AUX METIERS DU GROUPE

4.1.1. La stratégie RSE du Groupe

Le Groupe ATLAND couvre l'ensemble de la chaîne de valeur immobilière et propose avec ses filiales, ATLAND Résidentiel, ATLAND Voisin, ATLAND Entreprises, Fundimmo, My Share Company et Marianne Développement, une palette de métiers, d'opérations immobilières (tertiaires, résidentielles) et de produits d'investissement immobilier.

Ce positionnement distinctif et ces différents métiers exposent le Groupe à tous les enjeux sociétaux du secteur de l'immobilier et lui donne une 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 en 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 3 grandes priorités qui définissent une vision partagée par tous ses métiers en matière de développement durable :

- L'amélioration de la performance environnementale de ses activités ;
- L'attention portée à la qualité d'usage des lieux qui combine qualité de vie et évolution des comportements ;
- L'animation d'un collectif, en interne et en externe, mobilisé sur les enjeux de développement durable

Ces axes stratégiques déclinés en 9 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 ces engagements.

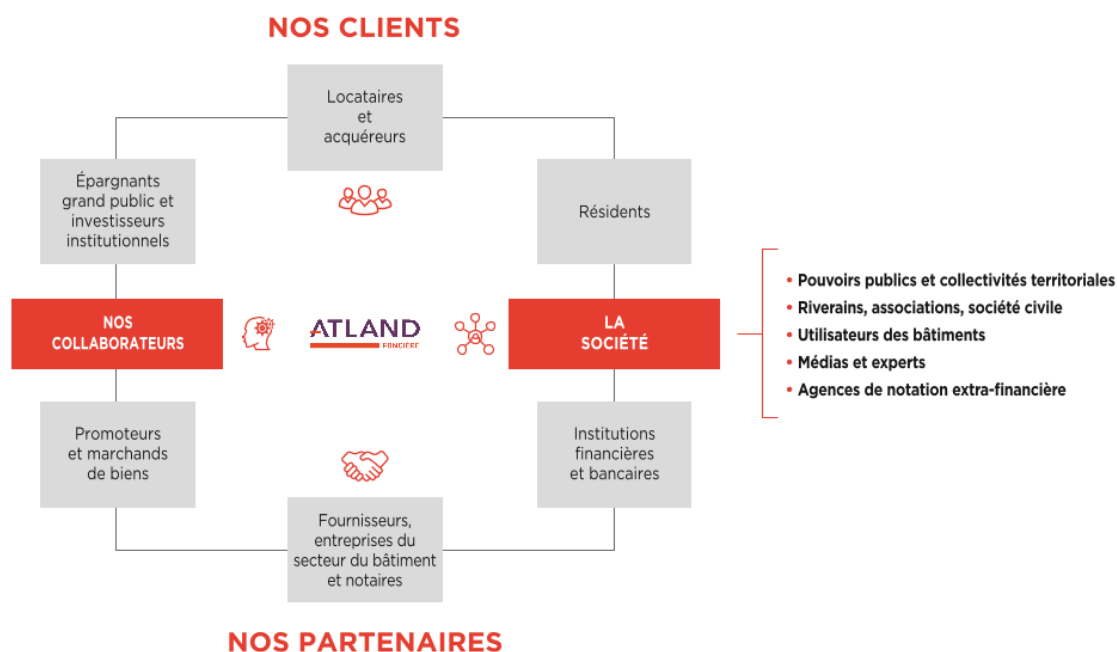
NOTRE DÉMARCHE RSE

GARANTIR LA PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE DE NOS ACTIVITÉS	DÉMOCRATISER UN USAGE DURABLE DES LIEUX DE VIE ET DE TRAVAIL	CRÉER UN COLLECTIF MOBILISÉ SUR LE DÉVELOPPEMENT DURABLE
Développer une stratégie bas carbone à l'échelle de l'entreprise → 2 fonds labellisés ISR → 100% des opérations tertiaires ayant une certification environnementale → Suivi des consommations d'énergie sur 100 % du patrimoine de Dumoulin et 82 % des actifs d'Épargne Pierre Réduire l'artificialisation des terres et développer l'accès à la nature → Calcul du coefficient de biotope sur 100% des nouveaux chantiers de promotion résidentielle → 100% des opérations de développement tertiaire réalisées sur des friches Accroître le recours à l'économie circulaire → Charte Chantier Propre déployé sur 100% des chantiers d'ATLAND Voisin → Partenariat avec Cycle Up mobilisé sur 100% des opérations de réhabilitation	Développer des lieux à haute qualité d'usage → 37 résidences sociales intergénérationnelles exploitées en France, soit 5000 résidents → 100% des actifs des fonds labellisés Voisin avec une étude de résilience climatique et d'actions d'amélioration → 100 des actifs de Maisons Marianne avec une offre de service ouvert sur le territoire Accompagner les occupants vers un usage durable → Un livret d'accueil sensibilisant aux écogestes distribué dans 90% du patrimoine → 114 actifs avec un bail vert Valoriser l'amélioration de la performance à l'usage → Développement du reporting des consommations d'énergie et d'eau auprès des preneurs	Construire une culture commune autour du développement durable → 377 heures de formation RSE → 11 actions de sensibilisation et informations des collaborateurs autour de la RSE Développer des solutions de manière collective → Un comité RSE d'entreprise → ATLAND Voisin Membre de l'Observatoire de l'Immobilier Durable et signataire des Principes for Responsible Investment Mobiliser les partenaires et les clients → Une charte d'achats responsables → 100% des appels d'offre des fonctions transverses intégrant des exigences RSE

En 2023, l'objectif du Groupe est de poursuivre la dynamique lancée. ATLAND achève le premier bilan de sa feuille de route RSE pour l'actualiser. Une nouvelle stratégie est en cours de définition.

4.1.2. Nos parties prenantes

Cette stratégie RSE a été co-construite avec les parties prenantes d'ATLAND, représentée dans le schéma ci-dessous. A leur écoute et en dialogue avec elles, elle tient compte de leurs attentes et a pour objectif d'y répondre mais aussi de créer de la valeur pour elles.



4.1.3. Notre démarche d'investissement responsable

La montée en puissance ces dernières années de l'activité d'Asset Manager d'ATLAND 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.

Gestionnaire de quatre SCPI et deux véhicules institutionnels, ATLAND Voisin déploie une démarche d'investissement responsable traduite par l'intégration de critères ESG (environnementaux, sociaux et de gouvernance) dans la stratégie d'investissement et le développement de l'analyse de la performance extra-financière du patrimoine géré. L'amélioration de la performance environnementale du patrimoine constitue une priorité de la stratégie de gestion et de restructuration des actifs. Les équipes construisent une véritable carte d'identité ESG des projets d'investissement et du patrimoine, et mesurent l'évolution de ces critères pour assurer une amélioration continue de la performance environnementale de chaque actif.

La SCPI Épargne Pierre a renouvelé en 2022 sa labélisation ISR, obtenue en 2021. Ses équipes utilisent la méthodologie d'analyse et les critères ESG du label afin d'évaluer la performance de son patrimoine et définir des plans d'améliorations. Actuellement, le fonds est classé best-in progress ; ATLAND Voisin s'inscrit dans une démarche de progrès de la note de ses actifs face à un label de plus en plus exigeant. La solidité de cette démarche a été reconnue par l'obtention en 2022 d'un Trophée de la Finance Responsable.

LA SCPI EPARGNE PIERRE REÇOIT LE TROPHÉE DE LA FINANCE RESPONSABLE – ATLAND Voisin

À l'occasion de la 3ème édition des Trophées de la Finance Responsable, Épargne Pierre, SCPI labélisée Investissement Socialement Responsable (ISR), a été récompensée par le magazine Investissement Conseils. Cette récompense est une reconnaissance des transformations profondes réalisées par les équipes d'ATLAND Voisin pour définir et déployer une stratégie en phase avec les grands enjeux sociétaux, tout en contribuant à la valorisation du patrimoine des associés à long terme.

L'OPPCI 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 de son portefeuille et de garantir des actifs durables, en participant à l'évaluation internationale du Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB), 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. En 2022, Dumoulin a enregistré pour la deuxième année consécutive une amélioration nette de ses notes, venant récompenser les efforts mis en place dans les opérations d'exploitation (80/100 contre 72 en 2021) et de développement (88/100 contre 80 en 2021).

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 82% de son patrimoine au prisme de critères ESG.

A la suite de la SCPI Épargne Pierre, ATLAND Voisin a la volonté d'accélérer la prise en compte des critères ESG dans l'ensemble de ses activités pour obtenir, à terme, la labélisation ISR sur un maximum des fonds gérés par le Groupe. Ainsi, en 2022, MyShare SCPI a, obtenu le label ISR pour la première fois.

ATLAND Voisin souhaite définir un manifeste d'engagements RSE réaffirmant et élargissant cette démarche d'investissement responsable.

Enfin, le Groupe cherche à déployer ce type de démarche dans sa stratégie globale et à systématiser l'usage de grilles d'analyse ESG pour tous ses projets et activités. Ainsi, en poursuivant cette année le développement de l'analyse ESG dans l'ensemble des prises de décision du Groupe et projets stratégiques, ATLAND s'inscrit dans une démarche de long terme visant à améliorer la performance environnementale et sociale de ses activités.

Chiffres clés :

4 INFORMATIONS ECONOMIQUES, SOCIALES ET ENVIRONNEMENTALES

Garantir la performance environnementale des activités

+ 10 points au classement GRESB pour l'OPPCI Dumoulin
82,73% du patrimoine géré par ATLAND Voisin analysé au prisme de critères ESG en 2022
2 SCPI labélisées ISR (Épargne Pierre, MyShareSCPI) et 1 en cours de labélisation (Épargne Pierre Europe)

4.2. GARANTIR LA PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE DES ACTIVITES

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, convaincu

que la protection des écosystèmes est nécessaire pour le bien-être des habitants et l'attractivité des territoires, ATLAND 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

2022, année la plus chaude jamais enregistrée en France, a été marquée par la prédominance des sujets climatiques. A cela s'ajoute une crise énergétique sans précédent, imposant une mobilisation importante en faveur de la sobriété. Les défis pour le secteur du bâtiment sont donc importants pour non seulement améliorer la performance carbone de la construction neuve afin de réduire les impacts sur le climat et les ressources mais aussi accélérer le rythme de rénovation pour améliorer la performance énergétique des bâtiments existants. A l'échelle de l'entreprise, les enjeux de suivi des impacts carbone, d'exemplarité et de sobriété sont également au cœur des préoccupations.

Les engagements du Groupe ATLAND

Le Groupe ATLAND s'est engagé à définir et déployer une stratégie bas carbone dans ses différents métiers à travers les objectifs suivants :

Réaliser le bilan carbone annuel de ses activités afin de détecter les principaux postes d'émissions et cibler les principaux leviers d'action pour les réduire.

Déployer un reporting des données relatives aux consommations d'énergie pour 75% des immeubles détenus et en gestion (maintien de l'objectif en 2022) ;

Intégrer des objectifs carbonés à la conception de tout nouveau véhicule, promouvant de ce fait une démarche d'investissement responsable.

Réalizations

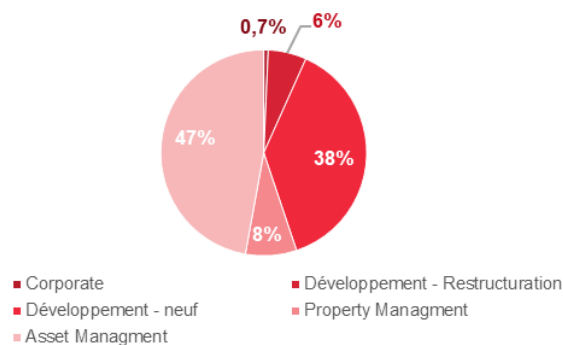
Suivre notre bilan carbone et redéfinir nos objectifs Climat

ATLAND a pour ambition de dépasser les impératifs réglementaires de performance environnementale, en fixant ses propres objectifs de progression. En mesurant tous les ans l'impact de ses activités sur chaque facteur d'émission, ATLAND suit la réalisation de ses objectifs dans le temps.

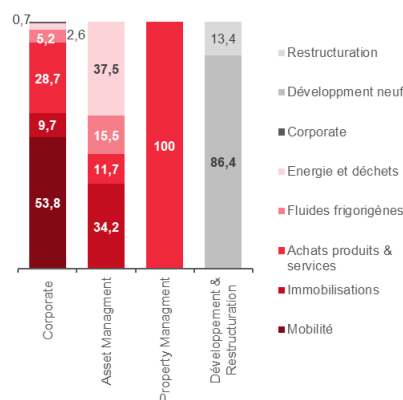
En 2022, le bilan global des émissions du Groupe sur les scopes 1, 2 et 3 a mis en évidence la contribution des métiers de la gestion d'actifs et du développement neuf : 55% proviennent des constructions et équipement et 44% de l'énergie consommée en particulier pour le chauffage. Ces chiffres restent en adéquation avec ceux de 2020, où les deux métiers les plus contributeurs en carbone étaient le développement neuf et la gestion d'actif respectivement. Toutefois on notera une amélioration du bilan carbone global 2021 qui recule à 102 622 tonnes CO₂eq pour 129 541 en 2020. Cette réduction de presque 20% des émissions peut être corrélée à un ralentissement de l'activité suite à la COVID.

A partir de ce nouveau bilan carbone et suite aux précédentes années d'apprentissage et de structuration sur le sujet, le Groupe travaille actuellement à l'élaboration d'une Stratégie Climat. Ce travail collectif permettra, entre autres, de faire évoluer la structuration du bilan carbone des activités et d'en affiner la mesure.

EMPREINTE GAZ EFFET DE SERRE (GES)
RÉPARTITION DES EMISSIONS PAR MÉTIER



EMPREINTE GAZ EFFET DE SERRE (GES)
RÉPARTITION DES EMISSIONS PAR POSTE



Au regard des résultats du bilan carbone global et du contexte actuel de pénurie d'énergie, le Groupe s'est focalisé en priorité sur deux chantiers de long terme : la réduction de la consommation énergétique des bâtiments, et l'amélioration de la performance environnementale des logements neufs, afin de préparer le passage opérationnel à la RE 2020.

Améliorer la performance carbone et environnementales des projets

En matière de construction neuve, sont ainsi désormais étudiés pour réduire l'impact carbone des opérations résidentielles et tertiaires :

¹ Les Scopes 1, 2 et 3 catégorisent les différents types de gaz à effet de serre dans le calcul du Bilan Carbone. On distingue les émissions directes produites par l'entreprise (S1) les émissions indirectes liées à la conso d'énergie (S2) et les émissions indirectes qui concernent tout le reste (S3).

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 d'une part s'orienter vers la sobriété énergétique et, d'autre part explorer les solutions PAC capables de décarboner l'énergie.

Plus globalement, afin de répondre aux attentes des investisseurs et de concrétiser ses engagements pour la transition écologique, le Groupe s'engage à construire, acquérir ou rénover des bâtiments avec l'objectif d'obtenir des certifications de performance environnementale (NF Habitat HQE, BREEAM, BBCA, E+C-). ATLAND 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.

Réutiliser la structure pour limiter l'impact carbone de la rénovation - AIR - LEVALLOIS (92) - ATLAND Voisin

L'OPCI Dumoulin a investi dans le repositionnement de cet immeuble des années 80 en un actif haut de gamme sur son marché doté de prestations neuves. Il proposera des espaces de travail stimulants, modulables, lumineux et ouverts sur l'extérieur avec notamment un pôle de services en rez de chaussé pour travailler autrement, se ressourcer, se rencontrer (lobby, café, espaces lounges, restaurant et club sport et bien être).

Avec 8 700m² de surface utile et 1 150m² d'espaces extérieurs, soit 1,5m² par occupant, ce bâtiment vise des certifications élevées : HQE, BiodiverCity, BREAAM et WiredScore.

L'accent a été mis sur l'économie circulaire via une réflexion sur l'ensemble du cycle de vie du bâtiment : la conservation de 80 % de la structure originelle, la réalisation d'un diagnostic déchet préalable à la déconstruction et des engagements de tri et valorisation des déchets.

Connaître et réduire les consommations d'énergie des actifs

À son échelle, ATLAND Voisin se mobilise pour la réalisation d'économies d'énergie dans son patrimoine. Dans cette optique, ATLAND Voisin s'est doté en 2022 d'un « energy manager » afin de mieux comprendre et réduire ses consommations.

En 2022, ATLAND s'est notamment mis en ordre de marche pour respecter les obligations prévues par le Décret tertiaire (décret n° 2019-771 du 23 juillet 2019) issu de la loi Elan (novembre 2018), qui impose une baisse de la consommation d'énergie finale de 40 % d'ici 2030, 50 % d'ici 2040, et 60 % d'ici 2050 pour tous les espaces tertiaires d'au moins 1 000 m².

Ainsi, ATLAND Voisin a mené en collaboration avec un prestataire spécialisé dans l'analyse de la performance énergétique des actifs, un travail de mesure, traitement et analyse des données énergétiques de chaque bâtiment. Les données recueillies sont renseignées sur la plateforme ENERGISM et permettent à ATLAND Voisin de se doter d'une vision claire pour réduire la consommation de son patrimoine. Ce travail permet d'optimiser les consommations

en local et de prendre les bonnes décisions (rénovation, revente...) pour garantir une performance énergétique globale du parc, et valoriser de la même manière la rentabilité et la valeur du patrimoine. ATLAND s'est aussi lancé dans un travail de fond pour sensibiliser ses preneurs et les encourager à communiquer leurs données, afin de déployer un suivi des consommations non seulement énergétiques mais aussi des fluides frigorigènes et consommations d'eau.

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 cela est possible, pour les parties privatives. En 2021 et 2022, la gestion énergétique a porté sur la renégociation des tarifs pour les parties communes dont les contrats arrivaient à échéance. La négociation de contrats à tarifs fixes pour 2 ans malgré la hausse constatée depuis a permis d'éviter une dépense supplémentaire de 1,7 M€ en 2022 sur la base des tarifs de l'énergie 2022, contribuant ainsi à la stabilité des charges pour les locataires et les SCPI.

La recherche de performance énergétique s'inscrit également dans le cadre de la labélisation ISR (Investissement Socialement Responsable) de certains produits, comme la SCPI Épargne Pierre, qui entreprend un travail sur le suivi des consommations d'énergie et la fourniture d'électricité verte. ATLAND réalise également un travail de recherche & développement pour développer sa production de bâtiments en autoconsommation. Un projet pilote a démarré cette année à Toulouse, avec pour objectif de produire 1.5MWatt par l'installation de panneaux solaires photovoltaïques, dans l'optique de déployer ce dispositif plus largement dans les opérations du Groupe.

Enfin, pour verdir son parc immobilier, ATLAND Voisin limite d'ores et déjà au maximum ses acquisitions de bâtiments chauffés au gaz, et a produit en 2022 un plan pour convertir ces bâtiments aux systèmes électriques.

Travailler avec nos locataires : exemple du projet OLYMPE - TOULOUSE (31) - ATLAND Voisin

Le projet Olympe est un exemple de mobilisation collective, entre ATLAND et son partenaire Pierre Fabre. La forte synergie entre ATLAND Voisin et son locataire a permis de développer l'ambition commune d'optimiser la performance environnementale du bâtiment en déployant une série d'innovations et en garantissant une haute qualité d'usage :

- Proximité des transports en commun : 6 lignes de bus différentes
- Installation de films solaires sur les verrières pour réduire la consommation de climatisation
- Remontées des consommations d'énergie directe
- Calcul des émissions de GES scope 1 et scope 2
- Récupération des synoptiques des fluides
- Réalisation d'une étude d'implantation d'énergies renouvelables
- Calcul du coefficient de biotope par surface

Chiffres clés

- 100% des opérations tertiaires et 24% des opérations résidentielles en production, font l'objet d'une certification environnementale (HQE, NF HABITAT, BEE+, BREEAM.)
- 20% (en valeur) du patrimoine propre de la SCPI Epargne Pierre dispose d'une certification environnementale (HQE, BREEAM...)
- Suivi des consommations d'énergie sur 86% du patrimoine en valeur des fonds labellisés gérés par Atland Voisin.
- 1,7M€ de charges économisées par la négociation de tarifs fixes pour les locataires et la SCPI Épargne Pierre.

4 INFORMATIONS ECONOMIQUES, SOCIALES ET ENVIRONNEMENTALES

Garantir la performance environnementale des activités

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

Contexte et enjeux

L'année 2022 a été marquée par la COP15, évènement international ayant abouti à un accord historique afin de faire face au recul préoccupant de la biodiversité partout dans le monde. Alors que les dirigeants se sont engagés à protéger les écosystèmes, la régénération urbaine et la réduction de l'artificialisation des sols sont plus que jamais nécessaires. En parallèle, l'année a été rythmée par de fortes vagues de chaleur et des inondations dévastatrices, qui renforcent les préoccupations quant à l'imperméabilisation des sols, au rôle de la végétalisation dans l'adaptation au changement climatique et plus globalement la place de la nature dans la résilience de nos villes. Dans ce contexte, les acteurs de l'immobilier doivent réfléchir à de nouvelles approches laissant davantage de place au vivant dans chaque phase des projets et chaque étape de la chaîne de valeur (matériaux, choix des terrains, désimperméabilisation, renaturation, exploitation frugale des bâtiments, végétalisation du bâti...).

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.

Réalisations

Limiter l'artificialisation des sols

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. La régénération urbaine est progressivement prise en compte par chacun des métiers :

La stratégie de l'OPPCI Dumoulin est centrée sur la rénovation d'actifs existants.

ATLAND Entreprises, dans une démarche visant le Zéro Artificialisation nette, se positionne de plus en plus sur des opérations de restructuration de zone industrielle ou d'activité, ciblant ainsi exclusivement des sites déjà artificialisés et calcule systématiquement le taux d'artificialisation de ses opérations. L'enjeu sur ce type de friches est de travailler sur la désartificialisation et la régénération des sols pour renaturer le paysage urbain.

ATLAND Résidentiel cherche également à développer les programmes immobiliers situés en friches industrielles ou sur des espaces déjà urbanisés dans un souci de redynamisation des territoires et de limitation de la consommation des espaces naturels.

UNIK URBAN VALLEY - ARGENTEUIL (95) - ATLAND Entreprises

A Argenteuil, ATLAND opère la reconversion du site industriel de YOPLAIT et réinvente cette friche industrielle avec 21 000m² de programmation mixte (bureaux, activités, commerces, restaurant inter-entreprise) autour d'un parc paysager. Ce parc en pleine terre apporte une réponse innovante à la gestion des eaux pluviales et joue un rôle significatif pour limiter le phénomène d'îlot de chaleur. Dans une logique de réemploi, le projet valorise par ailleurs plusieurs éléments présents sur le site tels que les portiques ou les dalles des anciennes usines Yoplait.

Le projet répond donc à un double objectif de lutte contre l'artificialisation des sols et de promotion de l'économie circulaire. De plus, le projet défend la flexibilité et réversibilité des espaces de bureaux et d'activités, et vise un haut niveau de certifications environnementales (BREEAM et RT 2012 -20%).

Mesurer et développer la place de la biodiversité en ville

Si la réduction drastique de la consommation d'espaces naturels, forestiers et agricoles est indispensable, il est également nécessaire de recréer des espaces de biodiversité en ville.

Ainsi, en 2022, les équipes d'ATLAND Voisin ont poursuivi le calcul du coefficient de biotope sur l'ensemble patrimoine de la SCPI Épargne Pierre et de l'OPPCI Dumoulin avec le cabinet Wild Trees. Ce calcul permet de définir les actions à mener pour favoriser la biodiversité dans l'exploitation des bâtiments avec l'aide d'un écologue spécialisé.

Cette approche s'est également développée sur les opérations résidentielles avec le calcul systématique du coefficient de biotope des parcelles avant et après les travaux pour préserver les espaces propices à la biodiversité. ATLAND sollicite également l'expertise d'écologues pour évaluer l'intérêt des végétaux existants et enrichir la biodiversité. Enfin, l'ensemble des opérations intègrent des espaces extérieurs qualitatifs visant à améliorer l'accès à la nature et le bien-être des résidents.

Ainsi, en phase de développement comme de gestion du patrimoine, les équipes d'ATLAND 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 dérèglement climatique et de restauration des trames vertes et bleues urbaines².

LES BALCONS D'OPALE - NOISY-LE-GRAND (93) - ATLAND Résidentiel

Situé au cœur d'une ZAC proposant 1000 m² de commerces et de services et à 15 minutes à pied de la gare, la réalisation présente de hautes performances énergétiques et porte une attention particulière à l'accès à la nature via la présence de nombreux espaces extérieurs, de jardins potagers et d'arbres fruitiers. La qualité de ces démarches est reconnue par l'obtention de 4 certifications : Biosourcé, NF Habitat HQE niveau excellence, RT2012-20% et Plante Bleue.

Chiffres clés

- Calcul du coefficient de biotope pour 100% des actifs de l'OPPCI Dumoulin et 100% des opérations de restructuration d'Épargne Pierre
- Calcul du coefficient de biotope sur 100% des nouveaux chantiers de promotion résidentielle
- Calcul systématique du taux d'artificialisation nette des opérations en développement d'ATLAND Entreprises
- Moyenne CBS global de 0.22 sur les actifs des fonds labélisés ayant de la pleine terre

² La trame verte et bleue (TVB) est une démarche qui vise à maintenir et à reconstituer un réseau d'échanges pour que les espèces animales et végétales puissent, comme l'homme, circuler s'alimenter, se reproduire, se reposer et assurer ainsi leur cycle de vie.

4.2.3. Accroître le recours à l'économie circulaire

Contexte et enjeux

En 2022, le jour du dépassement³, 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 28 juillet. De plus, depuis janvier 2022, les entreprises du BTP sont confrontées à une hausse du prix des matériaux de 14% entre janvier 2020 et décembre 2022 %. A la hausse des prix des matières premières en 2021-2022, s'ajoute désormais la hausse des prix de l'énergie, qui impacte la production des matériaux (briques, ciment, tuiles). Les acteurs du bâtiment doivent donc plus que jamais être mobilisés pour innover et inventer les procédés constructifs de demain en maximisant la durée de vie et la modularité des bâtiments, en développant le réemploi, en utilisant des matériaux biosourcés, ou en procédant à des démarches de déconstruction sélective.

Les engagements du Groupe ATLAND

Cherchant à initier une démarche d'économie circulaire 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 ;
- Réaliser un diagnostic matière pour 70% des opérations de réhabilitation de plus de 1 500 m² (100% des opérations de réhabilitation en 2022) ;
- Accroître la part d'utilisation de produits et matériaux issus de la réutilisation dans les opérations.

Réalisations

Réaliser des chantiers propres et valoriser les déchets

Le Groupe ATLAND a achevé en 2022 le déploiement de sa charte « Chantier Propre » dans l'ensemble de ses métiers. Son but : assurer la qualité environnementale des projets de rénovation et de construction neuve et en 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. La charte impose un taux de valorisation minimum de 75% de la masse de déchets produits, et la réalisation du tri 5 flux sur chaque chantier. Elle fixe également des standards exigeants de préservation des espaces naturels, limitation de la pollution de l'air, de l'eau et des sols, et réduction des nuisances acoustiques et visuelles.

Tracer le chemin vers l'économie circulaire

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

- La poursuite du partenariat avec la plateforme de réemploi Cycle Up (100% des projets de Dumoulin en rénovation) ;
- 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 scénarii 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.

8 Cité Paradis – PARIS (75)

ATLAND Voisin

Au 8 Cité Paradis, à Paris, le fonds Dumoulin opère la rénovation complète d'un immeuble de bureaux avec de très hauts standards de performance environnementale. Il vise les certifications BREEAM et BBCA au niveau Excellent.

Outre de nombreuses actions pour améliorer l'usage durable du bâtiment (compteurs sur tous les principaux usages, parking vélo et douches, équipements sanitaires hydro-économiques et récupération d'eau de pluie) les équipes s'appuient sur la plateforme de réemploi Cycle Up, partenaire privilégié d'ATLAND, pour établir un diagnostic ressource du site, encadrer le chantier par un charte de chantier à faible impact, et définir une stratégie d'économie circulaire ambitieuse.

Chiffres clés :

- Charte Chantier Propre déployé sur 100% des chantiers d'Atland Voisin
- Partenariat avec Cycle Up mobilisé sur 100% des opérations de réhabilitation
- 100 % d'actifs ayant effectué un diagnostic de récupération des matériaux/ tri des matériaux avant les travaux (5 000m²)

4.2.4. Perspectives

En 2023, le Groupe poursuivra les chantiers engagés pour améliorer l'empreinte environnementale de ses activités. La nouvelle Stratégie climat du Groupe en cours de définition sera déclinée par métiers, avec des outils et objectifs de progression actualisés. En particulier, ATLAND Voisin initiera un travail de mesure de son impact sur les limites planétaires. En qualifiant ainsi son impact, ATLAND Voisin sera en mesure de définir sa trajectoire de décarbonation à l'aide des méthodologies SBTi et CREEM.

Parmi les priorités du Groupe figurent aussi la régénération urbaine et la lutte contre l'artificialisation, sur lesquelles ATLAND souhaite prendre des engagements forts en 2023. Le partenariat avec Cycle Up sera également reconduit pour faire avancer la réflexion des métiers d'ATLAND sur la consommation de matériaux.

³ Site internet du fonds mondial pour la nature ; 2022

4 INFORMATIONS ECONOMIQUES, SOCIALES ET ENVIRONNEMENTALES

Démocratiser un usage durable des lieux de vie et de travail

4.3. DEMOCRATISER UN USAGE DURABLE DES LIEUX DE VIE ET DE TRAVAIL

La crise sanitaire a bouleversé notre rapport aux lieux, nos modes 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, l'actualité géopolitique et la pénurie d'énergie pose à nouveau des défis majeurs pour l'exploitation des bâtiments. L'usage de l'immobilier doit donc

s'adapter dans une recherche de qualité, de mixité, mais aussi de durabilité et de sobriété énergétique.

Dans ce contexte, ATLAND s'engage dans le cadre de sa stratégie RSE autour de 3 piliers :

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

4.3.1. Développer des lieux à haute qualité d'usage

Contexte et enjeux

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 et l'aménagement doit favoriser la convivialité. L'usage des lieux doit également tenir compte du vieillissement, de la paupérisation d'une partie de la population pour assurer l'accès au logement, et surtout de la nécessaire transition énergétique posant un double défi environnemental et social. L'immobilier doit trouver des solutions à ces enjeux. ATLAND est donc conforté dans sa réflexion pour concevoir des lieux avec des services en harmonie avec les usages de demain.

Les engagements du Groupe ATLAND

Soucieux d'assurer le bien-être des travailleurs et résidents de ses bâtiments 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 ;
- Développer des lieux contribuant à la qualité de vie et à l'économie locale des territoires tout en définissant des indicateurs associés ;
- Répondre aux enjeux de vieillissement de la population et créer du lien social, notamment entre les générations ;
- Promouvoir l'innovation sur les nouveaux usages et tout en garantissant que les logements soient financièrement accessibles.

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 ATLAND Résidentiel, pour les opérations en cours de livraison et livrées en 2022, 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 Maisons de Marianne, des enquêtes sont également réalisées régulièrement tous les deux ans auprès des locataires pour connaître leur satisfaction. L'année dernière 25% des résidents ont répondu au questionnaire et 87% d'entre eux se sont déclarés satisfaits.

Contribuer à la ville mixte

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. ATLAND accompagne activement l'évolution vers la ville productive et la fin des programmes de bureaux monofonctionnels en contribuant à la mixité urbaine. ATLAND Entreprises propose ainsi des opérations de programmation mixte « à plat », qui consistent à diviser les bâtiments verticalement, pour que chaque usage productif dispose d'une ouverture sur la rue. La filiale a pour objectif

de développer cette année un produit spécifique « Ville Productive ».

En veille permanente sur l'émergence d'usages plus durables et modulables, ATLAND anticipe le basculement du secteur d'un système de « maître d'ouvrage » à un système de « maître d'usage » et recherche de nouvelles solutions, à implanter dans le futur en concertation avec les occupants des lieux. Des solutions bénéfiques non seulement aux propriétaires car sources de valeur pour leurs actifs, mais aussi aux usagers car leur offrant des espaces qualitatifs, et à la planète car frugales.

OMEGA – ST OUEN (93)- ATLAND Voisin

En améliorant nettement la performance énergétique du bâtiment, la rénovation opérée place l'immeuble OMEGA sur une trajectoire de réduction de 40% des consommations d'ici 2030, en adéquation avec le décret tertiaire. Elle joue également sur la sobriété foncière en intensifiant l'usage du bâti (capacité augmentée de 900 à 1 280 personnes, avec de nombreux services intégrés (restauration, équipements favorisant la mobilité douce, ...), et en adaptant les prestations aux nouveaux modes de travail (bureaux partagés, mutualisation de services, pièces modulables selon les besoins, ...). Enfin, le projet s'intègre dans la ZAC des Docks, aménagée dans une logique de réutilisation et valorisation des ressources : collecte des déchets⁴, mise en place d'un réseau de chauffage urbain composé à 75% d'énergie renouvelable, gestion des eaux pluviales.

Contribuer au logement de tous

ATLAND est également engagé sur le volet social pour offrir une qualité de vie au plus grand nombre, notamment via les opérations d'ATLAND Résidentiel et les résidences de Maisons Marianne.

En 2022, ATLAND Résidentiel a réalisé plus de la moitié de ses ventes en bloc auprès de bailleurs sociaux. ATLAND s'inscrit également dans le dispositif du Bail Réel Solidaire (BRS), qui facilite l'accession des ménages à faibles revenus. En 2022, plusieurs opérations ont intégré de tels dispositifs pour certains logements, au Mesnil-Saint-Denis et Saint-Rémy-lès-Chevreuse.

Le Groupe est convaincu 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 les Maisons de Marianne, logements sociaux intergénérationnels, en travaillant avec les bailleurs sociaux, propriétaires des résidences. A travers les Maisons de Marianne et ses 37 résidences gérées, le Groupe ATLAND promeut à la fois le bien vivre ensemble et le bien vieillir chez soi. Alors que seuls 6% des logements en France sont adaptés à la perte d'autonomie, Les Maisons de Marianne proposent des résidences facilitant le maintien à domicile des seniors et des personnes en situation de handicap. Les Maisons de Marianne proposent plusieurs ateliers favorisant le « bien vieillir », comme l'art thérapie, les ateliers mémoire, ou encore les ateliers nutrition. Les Maisons de Marianne répondent également à la production insuffisante de logements sociaux en France en proposant des loyers modérés accessibles à un public mixte (jeunes actifs, seniors, parents isolés, personne en situation de handicap).

LES MAISONS DE MARIANNE - ROUBAIX (59)

A Roubaix, Marianne Développement construit une nouvelle résidence intergénérationnelle en réhabilitant une ancienne maternité, avec une dimension symbolique importante pour les habitants nés dans la ville. Le projet devrait être livré en décembre 2023. Il permettra de créer de la solidarité et du lien social dans un

⁴ La collecte pneumatique consiste à déposer les déchets dans les points de collecte pour les acheminer par aspiration dans les

conduites souterraines jusqu'au terminal dans lequel est installée la centrale d'aspiration.

Quartier Prioritaire de la ville et d'apporter une réponse au manque de logements adaptés et équipés pour les personnes en perte d'autonomie dans la ville. Il s'agira de logements intermédiaires, proposés en-dessous des prix du marché.

S'engager pour la cohésion sociale

Chaque résidence Les Maisons de Marianne porte un projet social et solidaire adapté aux besoins de ses habitants, et notamment des personnes les plus fragiles. 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, ou encore la lutte contre l'isolement. Ils 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.

La solidarité entre résidents est au cœur du modèle des Maisons de Marianne. De nombreuses animations (sorties culturelles, grands rendez-vous festifs, ateliers cuisine ou encore ateliers manuels et ludiques) réunissent les personnes âgées et les jeunes générations. Au sein des résidences, la convivialité passe par des événements favorisant la rencontre des résidents dans le but de créer des synergies et des échanges de services entre eux. Dans plusieurs résidences, des personnes âgées ont ainsi pu se porter volontaires pour aider les plus jeunes à faire leurs devoirs.

Enfin l'activité de Maisons de Marianne est fortement ancrée dans le milieu associatif. A travers ses 37 résidences les Maisons de Marianne ont pu travailler avec 65 centres communaux, associations ou organismes différents en 2022. Ces collaborations ont abouti à plus de 2 245 accompagnements individuels et 1 528 ateliers collectifs contribuant ainsi à renforcer le lien social au sein des résidences et l'ancrage local des actifs Maisons de Marianne.

LES VILLAGES DE MARIANNE - LE HAVRE (76) LES MAISONS DE MARIANNE

Pour promouvoir plus largement le lien social, les Maisons de Marianne développent désormais des opérations à l'échelle d'un quartier assurant une mixité d'habitat (logements collectifs sociaux intergénérationnels, logements intermédiaires, maisons individuelles, accessions sociale et classique) et une mixité d'usages à travers la présence d'équipements collectifs (restaurant, jardin potager, espace culturel) et, selon les opportunités, de bureaux et locaux d'activité commerciale, associative ou éducative.

Réalisé en partenariat avec le promoteur immobilier Nexity et le bailleur social Alcéane, et livrée en janvier 2022 ; Le Blason est une

résidence de 81 logements, nichée dans l'ancienne caserne de pompiers Dumé-d'Aplemont fraîchement réhabilitée. Alors que les seniors représentent un quart de la population havraise, la résidence répond au risque d'isolement en favorisant le maintien à domicile des personnes âgées, tout en étant ouverte à d'autres populations, telles que des personnes à mobilité réduite, des étudiants ou des jeunes actifs éligibles au logement social ainsi que leurs familles.

Mêlant logements et espaces partagés en libre accès, elle intègre également une galerie d'art de 500m² destinée à accueillir des événements culturels accessibles à tous. Par ailleurs, cette résidence bénéficie de la mise en œuvre, par une animatrice dédiée, d'un projet d'habitat participatif social et solidaire conçu avec et pour les résidents. Deux espaces partagés, situés au rez-de-chaussée, permettent de faire vivre ce projet et stimuler le lien social.

Ancrer les résidences dans le territoire

Au-delà du logement, les Maisons de Marianne cherchent à développer les synergies avec les acteurs locaux et à s'ancrer dans ses territoires d'implantation à travers :

Des prestations de bien-être et des services d'aide à domicile référencés au sein du tissu économique local ;

Des animations organisées en collaboration avec les associations ou structures publiques locales ;

Des lieux de vie ouverts sur la ville : espace de convivialité, ferme urbaine, équipements culturels, éducatifs ou commerciaux.

Par ailleurs, les Maisons de Marianne déploient Marianne & Vous, une application d'information des résidents pour mieux les informer et encourager leur participation aux nombreuses animations dont ils peuvent bénéficier. L'application permet de relayer les informations de la ville et des bailleurs, et de sensibiliser les occupants aux gestes verts. L'application renseigne également les transports en commun et commerces de proximité pour accompagner leur mobilité. A ce jour, 9 résidences en sont équipées. Le Groupe vise 36 résidences équipées en février 2023. Pour aider les résidents dans l'utilisation de cette application et lutter contre la fracture numérique, les Maisons de Marianne proposent des ateliers de formation.

Proposer des réalisations adaptées aux défis climatiques de demain

Enfin la qualité d'usage à moyen et long terme repose sur l'anticipation et l'adaptation aux effets des changements climatiques⁵. ATLAND réalise pleinement l'impératif de placer ce sujet au cœur de ses opérations, pour offrir à ses partenaires et clients des produits de qualité sur des territoires de plus en plus exposés aux événements climatiques extrêmes. Dans cet objectif, le Groupe a réalisé une étude des risques climatiques (notamment le risque inondation et vagues de chaleur) pour 54% de ses projets en 2022, et toutes les acquisitions d'ATLAND Voisin ont fait l'objet d'une étude de résilience climatique en 2022. Une pratique qu'ATLAND souhaite déployer davantage dans ses opérations. L'accès à la nature et la préservation de surfaces perméables et végétalisées sont des solutions précieuses pour préserver l'adaptation de l'habitat et la qualité de vie de ses habitants.

Chiffres clés :

- 100% d'actif avec questionnaire satisfaction à l'intention des occupants du fonds Dumoulin
- 70 NPS⁶ pour ATLAND Résidentiel
- Intégration de la mesure de la qualité de l'air au référentiel des indicateurs et suivi sur Epargne Pierre (10.15% des actifs ont bénéficié d'une mesure) et My Share SCPI (5.46%).
- 87% de résidents des Maisons de Marianne satisfaits en 2021 (aucune étude de satisfaction en 2022)
- 50% des ventes en bloc d'ATLAND Résidentiel réalisé auprès de bailleurs sociaux et 100 logements sociaux en production en 2022
- 37 résidences intergénérationnelles exploitées en France, soit plus de 3 700 logements, dont 4 nouvelles résidences livrées en 2022, et 13 résidences intergénérationnelles en développement
- 100% des fonds labellisés gérés par ATLAND Voisin et My Share Company ont bénéficié d'une étude de résilience climatique.
- 100% des actifs de Maisons Marianne disposent d'une offre de service ouvert sur le territoire (atelier participatif, collaboration avec les associations locales...)

⁵ L'adaptation au changement climatique s'entend de toute activité qui réduit les effets négatifs du changement climatique ou qui tire parti des nouvelles perspectives découlant de l'évolution du climat.

⁶ Le Net Promoter Score (NPS) est un indicateur permettant de connaître et de mesurer la satisfaction et la fidélisation des clients. Son objectif est d'identifier les trois types de clients : passifs, promoteurs et détracteurs. Cette identification permettra de mener les actions marketing adéquates en ciblant les clients.

4 INFORMATIONS ECONOMIQUES, SOCIALES ET ENVIRONNEMENTALES

Démocratiser un usage durable des lieux de vie et de travail

4.3.3. Accompagner les occupants vers un usage durable

Contexte et enjeux

L'analyse du cycle de vie complet des bâtiments montre que leur impact carbone majeur (60%) est lié à leur exploitation, et donc conditionné par les comportements de leurs occupants, particuliers comme entreprises. La forte augmentation des prix de l'énergie, événement marquant de 2022, a pointé du doigt l'impératif de réduire la consommation énergétique des bâtiments. La contrainte financière qui pèse sur les occupants les motive à adopter un usage plus responsable. En 2022, les équipes d'ATLAND ont été mobilisées pour accompagner les occupants, 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 :

ATLAND 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 ;
- 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 de la gestion durable des bâtiments.

Réalisations

Accompagner les occupants dans un usage durable des bâtiments

Cet accompagnement se traduit par l'intégration d'informations extra-financières dans les documents commerciaux, la distribution de guides pratiques pour les acheteurs et locataires ou encore par un accompagnement des locataires désireux de s'investir.

Pour que les impacts théoriques des hautes performances énergétiques des bâtiments neufs ou rénovés se traduisent dans la réalité, il est crucial de mettre les futurs acquéreurs et locataires dans les meilleures conditions pour adopter les bons gestes et limiter leur consommation d'énergie.

Pour mobiliser les usagers vers la sobriété énergétique, ATLAND Voisin utilise deux leviers : la mise en place systématique de bail "vert"⁷, et la distribution d'un guide utilisateur. De son côté, en plus

d'un livret d'accueil (distribué sur plus de 90% du patrimoine des SCPI gérées par ATLAND Voisin), dont une mise à jour a été effectuée en 2022 compte tenu de l'évolution du contexte énergétique, ATLAND Résidentiel va tester en 2023 un atelier de sensibilisation aux bons gestes d'utilisation des logements à destination des acquéreurs. Cet atelier, co-construit avec des AMO spécialisés, sera dispensé préalablement à la livraison, de façon systématique.

Chez Les Maisons de Marianne, une attention particulière est portée à la performance énergétique des bâtiments dans un double objectif de réduction de l'impact environnemental et de maîtrise des charges pour les locataires. Les Maisons de Marianne distribuent des guides aux résidents et proposent une application d'information qui intègrent la sensibilisation aux écocgestes et font la promotion des services de proximité et des jardins partagés partout où cela est possible.

Accompagner la transition des mobilités

Chiffres clés :

1 livret gestes verts distribués à tous les locataires d'ATLAND Voisin et une information sur les écocgestes intégrée dans le livret d'accueil et l'application numérique de Maisons Marianne

65.88% des actifs de la SCPI Epargne Pierre et 76.56% des actifs de My Share SCPI sont desservis par un transport en commun à moins de 800m

9% des actifs de la SCPI Epargne Pierre sont dotés d'équipements vélos (douche/ accessibilité cycliste/ vestiaire) et 34% des actifs de My Share SCPI.

114 actifs disposant d'un bail vert⁹

Les déplacements représentant en France le secteur le plus impactant en matière d'impact carbone, les acteurs de l'immobilier ont un rôle à jouer dans l'accompagnement de la transition vers des mobilités décarbonées et doivent offrir des équipements adaptés aux utilisateurs des bâtiments.

Ainsi, les opérations neuves d'ATLAND dans le résidentiel et le tertiaire intègrent systématiquement les enjeux de proximité aux transports en commun et travaillent les connexions en mobilité douce. Sur les actifs gérés par ATLAND Voisin, les parkings sont progressivement équipés en bornes de recharge pour véhicules électriques ainsi qu'en places et équipements vélo.

Mobilité, connectivité, flexibilité d'usage, écoconception sont notamment des composantes des projets tertiaires qui répondent aux nouvelles attentes des usagers. Ces innovations contribuent à la pérennité des bâtiments ; renforcent l'expérience utilisateurs et répondent ainsi aux enjeux d'attractivité des entreprises. ATLAND s'engage donc à concevoir des bâtiments pour répondre aux nouveaux usages, notamment via de forts engagements en faveur de la mobilité douce, en veillant à ce que ses projets soient à proximité des transports en commun, et en aménageant des équipements adaptés.

MAISONS DE MARIANNE BY CLE-ENCE - LILLE (53)

Les Maisons de Marianne livrera en 2025 en partenariat avec Clésence, filiale d'Action Logement, une résidence intergénérationnelle au cœur de la métropole lilloise. Les 84 appartements adaptés à la perte d'autonomie seront les seuls logements sociaux du projet de restructuration du quartier Forum Agora. Tous les résidents bénéficieront d'un service de téléassistance et de visites de convivialité pour assurer leur sécurité. La résidence sera dotée d'un espace de convivialité et 150 m² permettant d'accueillir une tisanerie et un espace bien-être plus intime avec des prestations de services (coiffure, soins esthétiques, ...). Elle disposera d'un local vélo de plus de 100 m² et de toitures végétalisées.

Promouvoir des comportements exemplaires en interne

Le Groupe accompagne ses collaborateurs dans l'adoption de gestes responsables au quotidien. 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. ATLAND a par exemple participé cette année à un challenge interentreprises avec pour ambition de sensibiliser les collaborateurs aux grands enjeux du changement climatique. Un atelier participatif de sensibilisation au gaspillage alimentaire a également été organisé en interne. 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, ATLAND Voisin a choisi d'équiper l'immeuble AIR d'un système de gestion technique centralisé⁸ évitant les surconsommations de chauffage et de climatisation.

Enfin, ATLAND cherche aussi à faire de son siège une vitrine de l'usage et de la gestion durable des bâtiments. Pour cela le groupe a recensé les solutions possibles pour améliorer la performance de ses propres locaux face à une rareté de l'énergie. Une politique de sensibilisation en interne a été engagée suivie d'une prise d'autonomie de la gestion thermique du siège d'ATLAND aboutissant à un plafonnement des températures des locaux en hiver comme en été.

⁷ Le « bail vert » est le nom donné à une annexe environnementale imposée par l'article 8 de la loi Grenelle II sur les baux commerciaux conclus ou renouvelés à compter du 1er janvier 2012 (locaux de plus de 2 000 mètres carrés de bureaux ou de commerces).

⁸ Système de conduite d'un seul domaine technique (chauffage, éclairage, climatisation, etc.) provenant d'un même site qui utilise généralement un protocole de communication propriétaire c'est-à-dire

⁹ nom donné à une annexe environnementale imposée par l'article 8 de la loi Grenelle II sur les baux commerciaux conclus ou renouvelés à compter du 1er janvier 2012

4.3.4. Valoriser l'amélioration de la performance à l'usage

Contexte et enjeux

Malgré la qualité de sa conception, la performance réelle d'un bâtiment dépend très largement de l'usage qu'il en est fait. La mobilisation des usagers repose en partie sur l'information et l'incitation à adopter des comportements vertueux. Il s'agit donc pour ATLAND de mobiliser les outils permettant de travailler avec les occupants de ses bâtiments et les inciter à des usages durables.

Engagements et réalisations

Pour valoriser l'amélioration de la performance à l'usage, ATLAND multiplie ses actions sur deux axes principaux :
Mesurer et communiquer davantage sur la performance durable des bâtiments et des lieux.
Identifier les bâtiments et locataires pouvant participer à des challenges d'amélioration de cette performance.

Ces leviers permettent d'animer l'écosystème de parties prenantes du Groupe pour encourager la mobilisation collective et créer une dynamique positive de progression. Cela passe d'abord par un reporting complet de la performance environnementale des bâtiments et des lieux construits ou gérés par le Groupe ATLAND.

Au sein du Groupe, les fonds Dumoulin (OPCI) et Épargne Pierre (SCPI), respectivement labellisés GRESB et ISR, sont les premiers à généraliser le suivi des consommations d'énergie de leur patrimoine : le reporting concerne 100 % du patrimoine de Dumoulin et 81 % des actifs d'Épargne Pierre en valeur soit plus de 400 actifs différents (cf. 4.2.1).

Au regard de la conjoncture énergétique, les locataires sont de plus en plus concernés par la performance énergétique de leur espace, et les équipes d'ATLAND ont pu travailler avec eux pour mettre en œuvre plusieurs actions et les accompagner vers un usage durable.

Chiffres clés

Reporting et suivi des consommations d'énergie de 100% du patrimoine de Dumoulin, et 81% des actifs d'Épargne Pierre, respectivement labellisés GRESB et ISR 70% d'actif dont les occupants sont informés de leur consommation d'énergie

4.3.5. Perspectives

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'enjeu pour ATLAND est désormais de capitaliser et généraliser les initiatives menées ponctuellement pour les étendre progressivement à l'ensemble de son patrimoine et de ses projets. Dans le prolongement des grandes avancées de l'année 2022, les actions et initiatives prévues dans sa feuille de route pour 2023, en cours de réalisation, porteront notamment sur la mesure de la performance des bâtiments (performance énergétique, mais aussi accès à la nature, biodiversité), et la poursuite de l'accompagnement des locataires à maîtriser leur consommation énergétique. Le Groupe travaille en effet à actualiser ses indicateurs et à focaliser ses efforts sur le sujet de la performance énergétique, au cœur des préoccupations environnementales, économiques et sociales dans le contexte actuel.

En 2023, Les Maisons de Marianne ont pour objectif de favoriser encore davantage l'installation de familles dans leurs résidences pour créer du lien social et intergénérationnel et développer son partenariat avec EDF pour lutter contre la précarité énergétique des seniors.

4.4. CREER UN COLLECTIF MOBILISE SUR LE DEVELOPPEMENT DURABLE

Compte-tenu des enjeux du secteur et de leur constante évolution, le développement durable ne peut être que co-construit, et 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. La stratégie RSE du Groupe 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 d'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, ATLAND s'est engagé à :

- Former 70% de ses collaborateurs aux enjeux de l'immobilier durable ;
- 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

De nombreuses actions de sensibilisation à destination des collaborateurs.

ATLAND mène une importante démarche de sensibilisation des collaborateurs aux enjeux environnementaux et climatiques. Les vendredis de la RSE, série de conférences organisées en interne et animées par un cabinet d'expertise, se sont poursuivies en 2022 : 5 nouveaux événements ont été organisés, avec un taux de participation en hausse (le nombre de participants a été multiplié par trois entre la première et la dernière session 2022, de 20 à 60 participants).

4 INFORMATIONS ECONOMIQUES, SOCIALES ET ENVIRONNEMENTALES

Créer un collectif mobilisé sur le développement durable

ATLAND a également participé cette année au challenge interentreprises Energic. Le challenge a pour ambition de sensibiliser les collaborateurs aux grands enjeux du changement climatique et de donner à chacun les moyens de s'engager dans la transition écologique de son organisation. Les collaborateurs d'ATLAND se sont largement engagés dans la démarche. 174 collaborateurs (soit 69% de participation) ont pu adopter des écogestes et en apprendre davantage sur le sujet à travers des quiz et missions.

Le Groupe ATLAND a également mis en place une série de mesures visant à réduire l'empreinte environnementale de ses locaux : suivi des consommations d'énergie du siège, dispositif de tri, et charte d'achats responsables. Le Groupe a également distribué un kit zéro déchet pour les salariés (gourde, tote-bag, couverts). A l'occasion de la journée mondiale de l'alimentation, trois collaborateurs d'ATLAND ont proposé un atelier de sensibilisation et une expérience culinaire dans les cuisines du siège, pour partager leurs connaissances en cuisine (2 collaboratrices étudiantes en CAP cuisine et un spécialiste du gaspillage alimentaire) avec leurs collègues. Enfin, les collaborateurs ont été invités à contribuer à une collecte pour l'association Emmaüs. 150 jouets et 150 kg de vêtements ont été collectés.

Formation des différents métiers à la RSE

Le groupe ATLAND étant multi métiers il est confronté à une variété d'enjeux RSE liés au secteur de l'immobilier. Pour répondre à des challenges variés il est nécessaire de dispenser des formations adaptées pour chaque métier du groupe. Le service investissement d'ATLAND Voisin s'est vu formé aux risques de l'adaptation climatique du bâtiment quand les responsables de programme d'ATLAND Résidentiel ont été formés sur la loi zéro artificialisation nette. Enfin l'ensemble de la fonction support a été doté d'un socle commun sur la RSE, afin de faciliter la communication et la sensibilisation sur le sujet. Afin de créer une culture commune RSE il est nécessaire que toutes les parties prenantes parlent le même langage et soient en capacité de réfléchir sur ces sujets.

Engager l'ensemble de l'entreprise sur des actions de philanthropie
Afin de créer une culture commune de solidarité et d'engagement social et sociétal, le Groupe porte un certain nombre d'actions de philanthropie sur des sujets culturels, médicaux, sociaux ou sportifs.

ATLAND 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 5 ans son partenariat avec le musée du Louvre. 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.

ATLAND a signé une convention avec la Fondation Philippe Chatrier, pour soutenir ses actions. La Fondation Philippe Chatrier, abritée à la Fondation de France, accompagne depuis 2000 des projets de recherche contre la maladie d'Alzheimer. Le soutien de la Fondation Philippe Chatrier prend aujourd'hui essentiellement la forme de bourses de mobilité pour de jeunes chercheurs. La Fondation s'attèle à financer les projets de recherche sur les traitements, mais aussi sur le diagnostic précoce de la maladie d'Alzheimer : pour que les traitements nouveaux soient efficaces, il faut qu'ils soient administrés dès les premiers stades de la maladie. ATLAND a signé une convention avec la Fondation. Parmi ses activités philanthropiques, ATLAND a renouvelé en 2022 son soutien financier et humain à l'association Culture Prioritaire, dont le projet est de concourir à l'égalité des chances. Les dirigeants et collaborateurs du Groupe sont directement mobilisés : ils interviennent auprès des lycéens pour leur faire découvrir les métiers de l'entreprise et les inciter à croire en leur potentiel. Les équipes accueillent depuis 2018 des jeunes collégiens lors d'une semaine de stage.

Enfin, ATLAND apporte un soutien financier et professionnel à deux sportives, la perchiste Ninon Guillon-Romarin et la nageuse Béril Gastaldello, sur la route des Jeux Olympiques 2024. 'out au long de l'accompagnement, Ninon et Béril partageront leur expérience de la compétition avec les collaborateurs d'ATLAND et seront initiées aux différents métiers du Groupe. En s'associant à l'effort des espoirs de médailles françaises, les équipes d'ATLAND participent à l'émulation des Jeux de Paris 2024 et à la valorisation de la place des femmes dans le sport.

Chiffres clés

- 10 actions de sensibilisation et d'information des collaborateurs autour de la RSE
- 377 heures de formation dédiées à la RSE
- 42% des collaborateurs formés à la RSE (hors vendredis de la RSE).
- ATLAND Résidentiel avait 18 projets sociaux en cours de production en 2022.

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 et de l'évolution des attentes pour travailler / 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

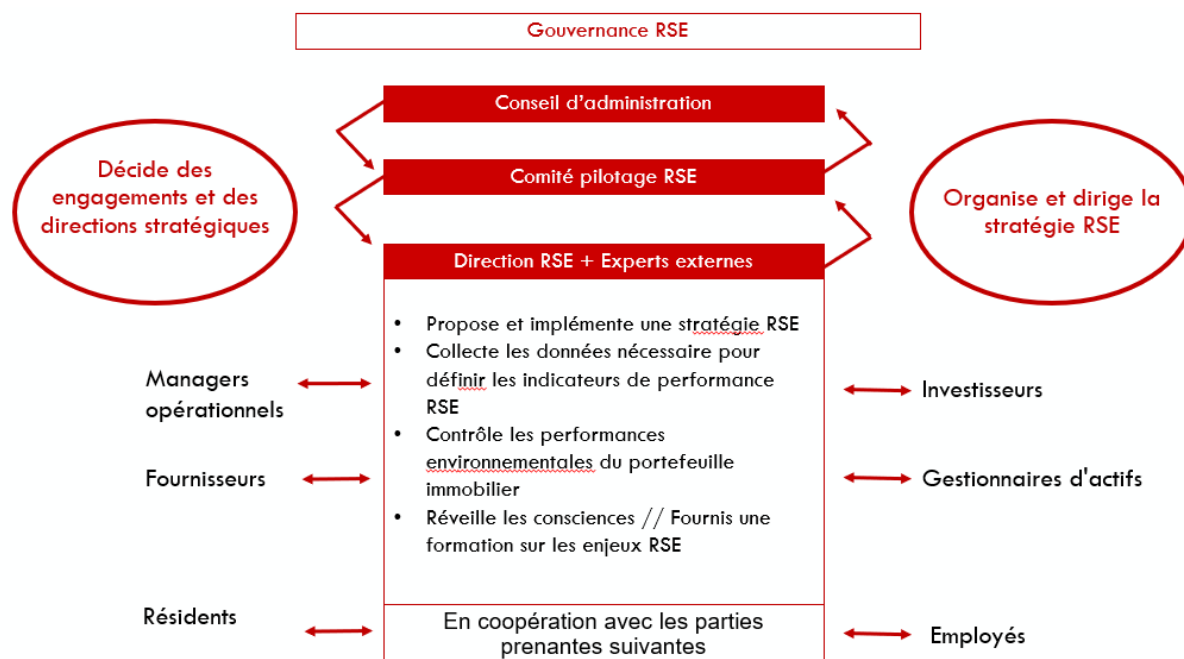
Afin de valoriser le travail de co-création, source de stratégies et de solutions collectives, ATLAND s'est engagé à :

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 elle.

Réalisations

Une gouvernance RSE opérationnelle

En 2021, le pilotage interne de la stratégie RSE a été mis en œuvre avec une organisation cadrée et multi métiers, des outils et un suivi mensuel, renforcés et entérinés en 2022. Des groupes de travail transversaux thématiques ont également été lancés. Ces différentes instances s'appuient sur des experts externes pour éclairer leurs décisions.



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 et aborder l'ensemble des sujets. Autour de la table, les directeurs et référents RSE de chacun des métiers du Groupe (développement résidentiel, développement tertiaire, gestion réglementée, financement participatif, habitat intergénérationnel, ressources humaines, finance, juridique) assurent le suivi des actions prévues par la feuille de route, analysent et cherchent des solutions pour lever les 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 est à l'ordre du jour. Des experts externes interviennent ainsi régulièrement sur les sujets d'actualité (exemple : bilan carbone, taxonomie, développement photovoltaïque).

Dans le prolongement des deux groupes de travail « Bas carbone », et « Biodiversité », plusieurs groupes de réflexion ont été organisés, avec des opérationnels de chaque métier pour définir des actions et engagement concrets. Les propositions ont ensuite été consolidées et validées par le comité de pilotage RSE.

Enfin, conscient que la mise en œuvre de notre stratégie repose sur la contribution de nos collaborateurs et le développement d'une culture commune, ATLAND a à cœur d'engager l'ensemble de ses équipes autour des sujets RSE. A ce titre, les objectifs individuels de l'ensemble des membres du Comité de Direction intègrent depuis 2021 des objectifs liés à la RSE.

Participer aux initiatives du secteur

Dans l'optique de bénéficier et contribuer aux réflexions de l'ensemble de l'écosystème de l'immobilier tout en s'inscrivant dans une dynamique collective, ATLAND Voisin a rejoint deux organisations leaders de la réflexion sur l'investissement et l'immobilier durables.

ATLAND Voisin est devenu officiellement adhérent à l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID). Il s'agit d'un espace d'échange indépendant du secteur immobilier sur le développement durable. La raison d'être de l'OID est de « penser ensemble l'immobilier responsable ». L'observatoire rassemble plus de 100 membres et partenaires, parmi lesquels figurent les leaders de l'immobilier tertiaire en France, sur l'ensemble de sa chaîne de valeur. L'OID est une association qui participe activement à la montée en puissance des thématiques ESG en France et à l'international, par un programme d'actions sur le terrain et auprès des pouvoirs publics. En rejoignant l'OID, ATLAND Voisin souhaite apporter l'expérience des efforts déployés en interne pour prendre en compte les critères ESG dans les décisions d'investissement, et bénéficier des retours d'expérience de ses pairs pour développer des ressources communes et accélérer la transformation de l'immobilier.

ATLAND Voisin a également souscrit aux Principes for Responsible Investment (PRI), un groupe de propositions soutenu par l'Organisation des Nations Unies, qui travaille à améliorer la compréhension des implications des facteurs environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) pour l'investissement, et accompagne ses investisseurs signataires à intégrer ces facteurs dans leurs décisions d'investissement et de propriété. Ainsi, le PRI agit dans l'intérêt de long terme de l'environnement, mais aussi de ses signataires et du marché dans son ensemble pour mieux gérer les risques extra-financiers.

Chiffres clés

10 collaborateurs membres du Comité RSE

ATLAND Voisin membre de l'Observatoire de l'Immobilier Durable et signataire des Principes for Responsible Investment

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 développement durable intégré dans le document d'enregistrement universel, permettant de rendre compte des performances et des progrès réalisés ;

4 INFORMATIONS ECONOMIQUES, SOCIALES ET ENVIRONNEMENTALES

Créer un collectif mobilisé sur le développement durable

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, 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

Informers ses clients

Le Groupe transforme progressivement sa communication et développe l'information extra-financière pour sensibiliser et mobiliser ses parties prenantes. Outre ces pages dédiées à la RSE dans l'URD et l'intégration d'une page spécifique sur son site internet, ses documents commerciaux sont en cours de révision afin d'y intégrer sa démarche de développement durable.

De même, les informations diffusées aux investisseurs, à travers des rapports extra-financiers / RSE des fonds Épargne Pierre et Dumoulin, valorisent tout particulièrement les produits d'investissement responsable.

ATLAND transforme aussi ses métiers pour mobiliser ses partenaires sur la gestion environnementale du bâti. Ainsi, ATLAND Voisin débute la formation à l'ESG de ses Asset Manager dans l'optique de mettre en place des comités de gestion environnementale des actifs immobiliers en commun avec ses locataires. ATLAND Voisin s'est fixé comme objectif d'intégrer des clauses ESG dans les mandats de gestion technique de plus de 90% du patrimoine.

Chiffres clés

100% des appels d'offre des fonctions transverses intègrent des exigences RSE

Définir une charte d'achats responsables

ATLAND a rédigé en 2022 sa Charte Relations Fournisseurs et Achats Responsables. Cette charte engage le Groupe et l'ensemble de ses fournisseurs signataires à agir dans leurs activités sur plusieurs sujets sociaux et environnementaux : droits de l'homme, droit du travail, lutte contre la corruption, environnement, ... La création de cette charte manifeste la volonté d'ATLAND de s'engager à suivre des règles exigeantes et incontournables, compatibles avec la recherche d'une performance économique optimale dont elles assurent la pérennité, mais aussi d'entraîner ses partenaires dans une dynamique collective pour une économie plus éthique. Cette charte a été déployée à ce stade sur 100% des nouveaux appels d'offre lancés à l'échelle du siège d'ATLAND et sera progressivement adaptée à chacun des métiers.

Pour garantir un haut niveau de performance environnementale et une qualité d'usage optimale, les Maisons de Marianne incite ses partenaires à respecter des standards fixés dans un cahier des charges technique. Le cahier des charges technique, revu en avril 2022, présente des exigences environnementales : certification HQE de tous les nouveaux bâtiments, abondance de strates arborées, bornes de recharge pour véhicules électriques dans toutes les résidences, ... Pour assurer une qualité d'usage exemplaire, le cahier des charges exige aussi l'accessibilité de 100% des logements aux personnes handicapées, la présence d'espaces de vie, d'arrosage extérieur pour les activités de jardinage.

4.4.4. Perspectives

En 2020, le Groupe a formalisé son engagement 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. Malgré une conjoncture difficile, ATLAND a poursuivi sa transformation en 2022, aux côtés de ses parties prenantes, en intégrant davantage d'indicateurs extra-financiers dans ses processus décisionnels, sa communication vers les clients et en consolidant sa charte achats responsables. ATLAND s'outille progressivement pour suivre la performance environnementale de ses activités dans une démarche de progrès continu et engager l'ensemble de son écosystème.

4.5. AGIR POUR NOS COLLABORATEURS

Selon un sondage Opinion Way pour l'Anact publié à l'occasion de la Semaine pour la qualité de vie au travail 2022, 8 actifs sur 10 estiment aujourd'hui que leur travail a du sens. Au contraire, 2 sur 10 s'interrogent sur le sens de leur travail, un chiffre en hausse depuis la crise sanitaire, en particulier chez les jeunes. 4 actifs sur 10 envisageraient de quitter leur emploi pour un emploi davantage

porteur de sens dans les deux ans à venir. Soucieux de répondre de manière ambitieuse aux aspirations de ses collaborateurs, le Groupe ATLAND déploie une démarche de gestion des ressources humaines centrée sur l'écoute des besoins, le développement et la valorisation des compétences de ses salariés ainsi que l'amélioration de leur qualité de vie et des conditions de travail.

4.5.1. Fédérer une équipe plurielle et engagée

Contexte et enjeux

Entreprise à taille humaine, ATLAND a maintenu une croissance stable depuis sa fondation. Cette croissance nécessite de penser l'intégration de tous nos 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 stagiaire, 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 2022 est la suivante :

Effectifs	2022	2021	2020	2019
Effectif total	264	253	230	183
<i>dont effectif CDI</i>	<i>242</i>	<i>226</i>	<i>206</i>	<i>151</i>
Part des CDI	92%	89%	90%	83%
Part des cadres	75%	72%	69%	69%
Effectif - siège-Paris	171	169	153	140
Effectif - siège Dijon (Atla-d Voisin)	45	36	33	29
Effectif - autres	48	48	44	14
Nombre de femmes	136	129	120	89
en %	52%	51%	52%	49%
Nombre d'hommes	128	124	110	94
en %	48%	49%	48%	51%
Âge moyen des collaborateurs	37 ans	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 2022, 70 nouvelles embauches ont été réalisées. 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 22 stagiaires et alternants en 2022, dont 14% 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 spéciale 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 proscribit tout type de discrimination, que ce soit dans ses processus d'embauche, de formation, de promotion, de rémunération ou de licenciement.

Allant au-delà des 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.

Enfin ATLAND étudie l'implantation d'une solution d'accompagnement pour les salariés en situation de handicap ou confrontés à la maladie. Cette solution apporte aux salariés comme à l'entreprise les outils nécessaires pour faciliter leur transition et les accompagner au quotidien.

Agir en faveur de l'égalité femmes-hommes

Dans le cadre de ses actions en faveur de la collaboration, le Groupe ATLAND, a renouvelé son plan d'action avec son Comité Social et Économique 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 4 axes : embauche, formation, rémunération et accompagnement sur la durée. Ainsi un cycle de formations dédiée aux femmes à potentiel a été lancé au sein du groupe en 2022 : Impact et Influence au Féminin. En 2022, ATLAND a sollicité un cabinet indépendant EQUILIBRES, cabinet de référence dans la mise en œuvre des politiques d'égalité au travail, pour réaliser un audit des pratiques du Groupe en matière d'égalité femmes-hommes sur ces axes, et lancé un nouveau plan d'action ajusté en conséquence.

4.5.2. Assurer le bien-être de nos collaborateurs

Contexte et enjeux

Offrir à nos 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. En 2022, un salarié sur deux se déclarait en détresse psychologique en France (+6% par rapport à 2021), et les cas d'arrêts maladie pour cause de troubles psychologiques ou épuisement professionnels n'ont jamais été aussi nombreux. Dans ce contexte, la responsabilité des entreprises vis-à-vis de la santé et du bien-être de leurs collaborateurs est plus que jamais soulignée.

Engagements et réalisations

4 INFORMATIONS ECONOMIQUES, SOCIALES ET ENVIRONNEMENTALES

Agir pour nos collaborateurs

Garantir 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, 9 rue Agnès Varda, à Vauréal.

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, en amont des évolutions sociétales liées à la crise de la Covid-19, 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 les collaborateurs de mieux articuler leurs vies professionnelle et personnelle. Cette charte est régulièrement actualisée pour répondre aux nouvelles attentes des collaborateurs.

Le Groupe a également poursuivi en 2022 sa politique sportive et son partenariat avec un service d'abonnement sportif à prix réduit pour pratiquer différents sports, en salle comme en extérieur. En effet, outre l'assurance 'es 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 les échanges.

L'ensemble de ces actions participent à maintenir un taux d'absentéisme des collaborateurs très bas (3%).

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 Pay'Prim RH. Cette application permet une modélisation du calcul des objectifs ainsi qu'une formation et un accompagnement des équipes managériales et des équipes opérationnelles. 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 5 554.06€ pour l'ensemble des collaborateurs (6 062.53 € en 2021), et à 6 012.43 € pour les cadres. 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.

Par ailleurs, les collaborateurs disposent d'un certain nombre d'autres avantages. Le groupe a augmenté la prise en charge par l'employeur des tickets restaurant. Au cours de l'année 2022 pour inciter les collaborateurs à utiliser les transports en commun, Atland a augmenté la prise en charge à 75% du montant de l'abonnement.

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 transformations 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 (changement 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 personnelles et les parcours professionnels de nos collaborateurs.

Engagements et réalisations

Former, une priorité

Les besoins en formation sont identifiés lors des entretiens professionnels et des entretiens annuels d'évaluation et d'autoévaluation. Chaque collaborateur est par ailleurs invité tout au long de l'année à participer à des formations, séminaires ou conférences dans son domaine de compétences. En 2022, les collaborateurs ont bénéficié de plus de 11 heures dédiées à la formation professionnelle. Plus de 10% des formations

concernaient la RSE. En 2022, dans la continuité de cette montée en compétence, 6.5% des effectifs du Groupe ont bénéficié d'une promotion.

Promouvoir un management positif

La gestion des ressources humaines portée par 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 2022, ce parcours de formation (modules 1 et 2) a concerné 20 personnes et a intégré des sessions de formation aux entretiens de recrutement.

Chiffres clés : - Budget de formation global du Groupe : 197 190 €
- Tot l d'heures de formation pour le Groupe : 2 843 heures
- 75 % des collaborateurs ont suivi une ou plusieurs formation (proposée ou financée par l'entreprise).

4.5.4. 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. Le

maintien de la qualité des conditions de travail ainsi que le bien-être des membres du Groupe restent donc au cœur de ses actions futures.

4 INFORMATIONS ECONOMIQUES, SOCIALES ET ENVIRONNEMENTALES

Agir pour nos collaborateurs



5. COMMENTAIRES SUR L'EXERCICE

5.1.	Indicateurs clés de performance	62
5.2.	Comptes consolidés	64
5.4.	Comptes annuels	69

5.1. INDICATEURS CLES DE PERFORMANCE

Indicateurs clés de performance

À la fin de l'exercice, Atland gère près de 3,5 milliards d'euros d'actifs immobiliers divisés selon trois catégories : le patrimoine propre, les club-deals et la gestion réglementée.

Patrimoine locatif propre – Atland (31 décembre 2022)

Surface bâtie	57 589 m ²
Loyer annualisé (hors taxes et hors charges)	7 044 K€
Valeur de marché des immeubles (hors droits)	132 456 K€
Rendement net *	6,8 %
Durée résiduelle ferme des baux	5,3 années

* Loyer annuel en place rapporté au coût d'acquisition droits inclus.

Surfaces Vacantes : 2 474 m², soit un taux d'occupation physique de 95,7 %.

Le patrimoine représente 41 bâtiments et 52 baux.

À périmètre constant, la valeur du patrimoine des actifs en propre a progressé de 0,9 %.

Partenariats d'investissement – club deals (31 décembre 2022)

Surface bâtie	10 653 m ²
Loyer annualisé (hors taxes et hors charges)	770 K€
Valeur de marché des immeubles (hors droits)	13 200 K€
Rendement net *	9,1 %
Durée résiduelle ferme des baux	0,4 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.

6. Gion réglementée (31 décembre 2022)

1. SCPI

Surface bâtie	1 328 060 m ²
Loyer Annualisé (hors taxes et hors charges)	179 750 K€
Valeur de marché des immeubles (hors droits)	2 913 786 K€
Rendement net *	6,04 %

* Loyer annuel en place rapporté au coût d'acquisition droits inclus.

Le patrimoine représente 774 bâtiments pour un taux d'occupation financier de 96,0 %.

2. Véhicules institutionnels

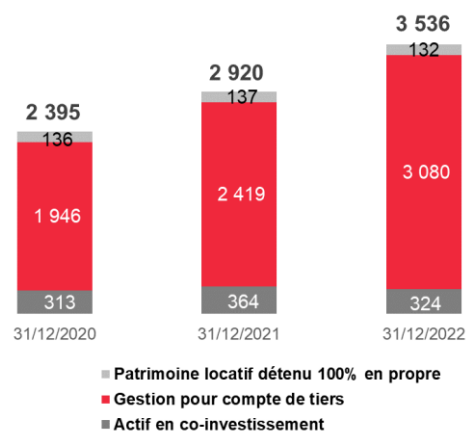
Surface bâtie	115 006 m ²
Loyer Annualisé (hors taxes et hors charges) **	12 227 K€
Valeur de marché des immeubles (hors droits)	476 857 K€
Rendement net *	2,63 %

* 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 55 bâtiments pour un taux d'occupation physique de 98,4 % pour Transbus. Compte tenu de la stratégie *value added* retenue sur l'OPPCI Dumoulin et la réfection complète en cours des immeubles, le calcul du taux d'occupation n'est pas représentatif.

EVOLUTION DU PORTEFEUILLE SOUS GESTION EN
VALEUR D'EXPERTISE HD
(HORS DROITS, EN M. EUROS)



REPARTITION DES LOYERS 2022
(EN M. EUROS)



5.2. COMPTES CONSOLIDÉS

Point sur les comptes consolidés du groupe au 31 décembre 2022

Les états financiers consolidés présentés pour l'exercice clos au 31 décembre 2022 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)	31/12/2022	31/12/2021
Chiffre d'affaires	186 733	161 431
Charges externes et autres charges	-126 377	- 111 835
Impôts et taxes	-1 166	- 981
Charges de personnel	-33 888	- 30 363
Dotations nettes aux amortissements et aux provisions	-7 657	- 6 955
Autres produits d'exploitation	732	697
Résultat opérationnel courant	18 376	11 994
Résultat net sur cession d'actifs	4 205	13 323
Résultat opérationnel après cession d'actifs	22 581	25 317
Charges financières	-7 370	- 6 891
Produits financiers	952	397
Résultat financier	-6 418	- 6 494
Impôt sur les bénéfices	-8 983	- 3 926
Résultat net des sociétés intégrées	7 181	14 897
Quote-part dans les résultats des entreprises associées	2 874	2 005
Résultat net consolidé	10 055	16 902
dont part revenant aux actionnaires de la société mère	9 331	16 170
dont part revenant aux participations ne donnant pas le contrôle	723	732
Résultat par action	(€ par action)	(€ par action)
De base	2,14 €	3,70 €
Dilué	2,13 €	3,68 €

Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires à fin 2022 s'élève à **186,7 M€** soit une hausse de 16 % par rapport à 2021. Cette augmentation s'explique par une progression de 29 % de l'activité d'asset management grâce au dynamisme de la collecte, des revenus locatifs en retrait de 6 %, et un regain de chiffre d'affaires dû à l'activité de développement immobilier de 13 % qui tient compte de la cession en bloc au cours du premier semestre d'une opération de rénovation.

Revenus par trimestre

Revenus (IFRS) (en K euros)	2022	2021	Variation (en K euros)	Variation %
1 ^{er} trimestre	35 243	37 099	- 1 856	- 5 %
2 ^e trimestre	50 791	39 823	10 968	+ 28 %
3 ^e trimestre	38 641	27 685	10 956	+ 40 %
4 ^e trimestre	62 056	56 823	5 233	+ 9 %
Total annuel	186 731	161 431	25 300	+ 16 %

Revenus par activité

Revenus (IFRS) (en K euros)	2022	2021	Variation (en K euros)	Variation %
Développement Immobilier	137 851	121 541	16 310	+ 13 %
Asset management et gestion d'actifs	41 654	32 228	9 426	+ 29 %
Investissement (revenus locatifs)	7 226	7 662	- 436	- 6 %
Total annuel	186 731	161 431	25 300	+ 16 %

L'évolution des revenus et du chiffre d'affaires par métier est la suivante :

Développement Immobilier (résidentiel et immobilier d'entreprises) : résistance du chiffre d'affaires dans un contexte économique plus tendu (+ 13 %)

Avec l'acquisition d'Atland Résidentiel le 15 novembre 2019, 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 avec l'apport d'un métier complémentaire (promotion immobilière logement dans le Grand Paris) ayant un cycle différent de ses autres activités et l'optimisation du pilotage du groupe en intégrant pleinement ses différentes activités au sein d'un même périmètre juridique.

En 2022, le pôle Développement Immobilier a réalisé un chiffre d'affaires consolidé de 137,9 M€ contre 121,5 M€ au 31 décembre 2021 (essentiellement réalisé par sa filiale Atland Résidentiel en charge de la promotion logements), soit une progression annuelle de 13 %. Cette performance tient compte de la cession en bloc au cours du premier semestre d'une opération de rénovation. L'activité de logements neufs a bien résisté malgré les difficultés persistantes dans l'obtention des permis de construire, les hausses de prix des matériaux de construction et malgré l'effet négatif de la hausse des taux d'intérêt sur le financement des acquéreurs.

Depuis 2020, Atland détient 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 qui conçoit et réalise ses opérations en collaboration avec des promoteurs et pour le compte des opérateurs sociaux totalise, à ce jour, 35 résidences intergénérationnelles en exploitation, 13 résidences en construction et 30 résidences en montage sur toute la France.

Asset management : dynamique de la collecte (+ 45 %) et des investissements (+ 24 %)

Le chiffre d'affaires au 31 décembre 2022 de l'activité *asset management* est en net progrès de 29 % par rapport à l'exercice 2021.

En 2022, ATLANT Voisin affiche une croissance de 38 % des honoraires de souscription nets de rétrocession et de 29 % des honoraires de gestion grâce à la hausse continue des actifs sous gestion (+21 % par rapport à 2021).

Par ailleurs, la plateforme de dette privée immobilière Fundimmo a réalisé une collecte nette de 71,0 M€ (stable par rapport à l'exercice 2021), pour 99 projets financés.

Investissement (revenus locatifs) : impact des variations de périmètre

Les revenus locatifs ont baissé de 6 % par rapport au 31 décembre 2021 pour s'établir à 7,2 M€.

Cette baisse attendue provient des cessions d'actifs réalisées en 2021 et 2022, et qui devraient se poursuivre en 2023 et au-delà, confirmant la stratégie de développement et de recentrage autour de l'*Asset Management* et du Développement Immobilier.

A périmètre constant, les loyers progressent de 3,1 % à la suite de l'effet des indexations intervenues au cours de l'exercice 2022.

Résultat opérationnel courant

Le résultat opérationnel courant 2022 (non retraité des éléments non récurrents) est en hausse de 53 % pour s'établir à 18 376 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 s'élève à 7 370 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.

Amortissements et provisions

Cette charge nette augmente de 702 K€ sur la période pour s'établir à 7 657 K€. Elle est notamment composée :

- Des amortissements des immeubles de placement détenus pour 3 072 K€ ;
- Des amortissements des droits d'utilisation des actifs loués pour 2 012 K€ (IFRS 16) ;
- De l'amortissement de la relation du clientèle résultant de l'acquisition d'Atland Résidentiel (en 2019) et de Marianne Développement (en 2020) pour 2 349 K€.

Résultat net consolidé

Le résultat net consolidé 2022 (quote-part groupe) est bénéficiaire à hauteur de 10 055 K€ versus 16 902 K€ au 31 décembre 2021. Cette baisse est essentiellement liée aux moindres cessions d'actifs intervenues au cours de l'exercice 2022, dont les plus-values sont désormais taxées à l'impôt sur les sociétés.

EBITDA récurrent retraité et résultat net récurrent

L'EBITDA récurrent retraité permet de mesurer la génération de cash-flow opérationnel et courant de l'ensemble consolidé en tenant compte des spécificités des différents métiers du groupe. Il s'élève à 30,6 M€ fin 2022 contre 22,7 M€ fin 2021.

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 10,1 M€ à fin 2022 contre 16,2 M€ à fin 2021.

5 COMMENTAIRES SUR L'EXERCICE

Comptes consolidés

(en K euros)	Déc. 2022	Déc. 2021	Var. 2022/2021	Var. (en %)
Chiffre d'affaires	186 731	161 431		
EBITDA récurrent retraité ⁽¹⁾	30 642	22 715	7 927	+ 35 %
Ebitda récurrent retraité par action en euros ⁽³⁾	7,00 €	5,16 €	- 0,97 €	
Charges financières hors variation des instruments de couverture	- 7 022	- 6 540	- 482	
Résultat des cessions d'actifs	4 206	13 333	219	
Charges ou produits d'impôt	- 9 631	- 4 752	- 1 099	
Résultat net récurrent avant amortissement ⁽²⁾	18 195	24 755	- 6 560	- 27 %
Résultat net récurrent avant amortissement des actifs par action en euros ⁽³⁾	4,16 €	5,63 €	- 0,96 €	
Amortissement des actifs	- 8 084	- 8 559	- 2 084	
Résultat net récurrent ⁽⁴⁾	10 110	16 196	- 6 086	- 38 %
Résultat net récurrent par action en euros ⁽³⁾	2,31 €	3,68 €	- 1,33 €	
Provisions pour dépréciation des actifs et des immeubles	0	0	0	
Autres éléments non récurrents ⁽⁴⁾	- 56	706	2 147	
Résultat net consolidé	10 055	16 902	- 6 847	- 41 %
Résultat net consolidé par action en euros ⁽³⁾	2,30 €	3,84 €	- 0,84 €	
Minoritaires	723	732	- 273	
Résultat net consolidé QP groupe	9 331	16 170	- 6 839	- 42 %
Résultat net consolidé par action en € QP groupe ⁽³⁾	2,13 €	3,68 €	- 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 reçus ;
- > des entreprises comptabilisées par mise en équivalence et ayant une nature opérationnelle dans le prolongement de l'activité du groupe (dividendes retraités du coût de l'endettement financier net, des amortissements et dépréciations des immobilisations ainsi que de l'impôt) ;
- > des entreprises structurées en club deal ou en co-investissement pour lesquelles des honoraires sont perçus ;
- > retraité des éléments non récurrents et non courants.

(2) Résultat net avant amortissement des immeubles de placement, avant variation de valeur des instruments de couverture et avant éléments dont le caractère est exceptionnel dans leur survenance ou leur montant.

(3) Nombre d'actions en circulation retraité des titres d'autocontrôle.

(4) Résultat net avant variation de valeur des instruments de couverture et avant éléments dont le caractère est exceptionnel dans leur survenance ou leur montant.

Bilan consolidé au 31 décembre 2022

Actif (en K euros)	Déc. 2022	Déc. 2021	Var.
Immeubles de placement	88 688	94 433	- 5 745
Autres actifs non courants	76 756	74 496	2 260
Actifs détenus en attente de signature de la vente	1 061	1 779	- 718
Actifs courants	238 871	222 891	15 980
Trésorerie et équivalents de trésorerie	129 209	132 537	- 3 328
Total actif	534 583	526 136	8 447

Passif (en K euros)	Déc. 2022	Déc. 2021	Var.
Capitaux propres	142 297	140 257	2 040
dont hors groupe	740	1 026	- 286
Dettes financières	228 634	248 083	- 19 449
dont dette obligataire (EuroPP)	32 091	32 001	90
dont dettes bancaires long-terme et corporate	126 999	139 256	- 12 258
dont dettes bancaires Développement Immobilier	56 193	60 246	- 4 053
Autres dettes	163 653	137 796	25 857
dont dettes fournisseurs	89 501	80 106	9 395
Total passif	534 583	526 136	8 447

Immeubles de placement

La valeur nette comptable des immeubles de placement est en retrait de 5,7 M€ en valeur pour s'établir à 88,7 € au 31 décembre 2022. Cette baisse s'explique par :

➤ les arbitrages intervenus au cours de l'exercice (3 sites Speedy, 1 bâtiment à Stains, 2 actifs à Li le et Armentières et 1 actif à Balma) pour -5,3 M€ ;

➤ le reclassement en IFRS 5 de 3 actifs du portefeuille Speedland destinés à la vente (- 1,9 M€)

➤ la charge d'amortissement des immeubles de placement sur la période (- 3,1 M€)

➤ le solde étant lié à la hausse des immobilisations en cours, notamment pour le projet de Stains-Pierrefitte (93) pour + 2,6 M€.

Endettement net

L'endettement net consolidé du Groupe (de la trésorerie et équivalents de trésorerie) s'élève à 93,5 M€ à fin décembre 2022, contre 111,8 M€ à fin décembre 2021 (hors impact IFRS 16) et 97,5 M€ en intégrant les obligations locatives liées à IFRS 16.

La dette long terme et corporate est couverte contre la hausse des taux à hauteur de 88 % au 31 décembre 2022 contre 85 % à fin décembre 2021 (hors dette court terme liée à l'activité de Développement Immobilier).

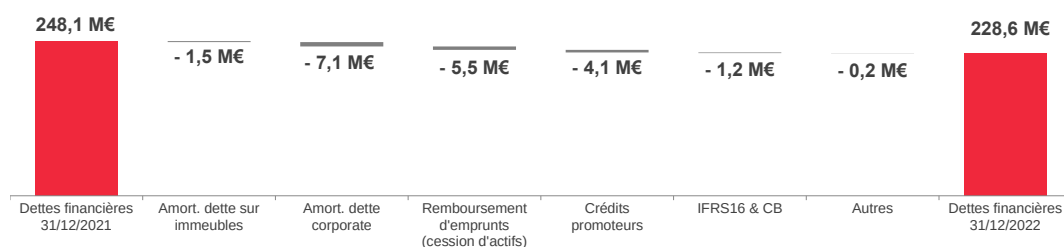
Le taux d'intérêt moyen du groupe (hors obligations locatives liées à IFRS 16) s'élève à 2,66 % au 31 décembre 2022 contre 2,62 % au 31 décembre 2021. La durée moyenne de la dette résiduelle (y compris dette obligataire et retraitement IFRS 16) est en baisse (3,5 ans fin 2022 contre 4,4 ans fin 2021) mais le Groupe n'a pas d'échéances significatives avant le dernier trimestre 2025.

Enfin, le Groupe respecte l'ensemble de ses obligations et ratios bancaires.

Endettement financier

Décomposition (en K euros)	Valeurs 31/12/2022	Valeurs 31/12/2021	Var.
Emprunt obligataire non convertible net des frais	32 091	32 001	90
Emprunts auprès des établissements de crédit	111 724	126 301	- 14 577
Emprunts – Crédits-bail	1 600	1 769	- 169
Obligations locatives	1 894	3 169	- 1 275
Dette sur intérêts minoritaires ou options de vente accordées aux minoritaires	2 132	2 372	- 240
Crédits promoteurs	27 393	55 000	- 27 607
Juste valeur des instruments dérivés	0	11	- 11
Dettes financières diverses – Dépôts de garanties	910	1 139	- 229
Total passifs financiers non courants	177 744	221 762	- 44 018
Coupons courus sur emprunts obligataires	1 147	1 144	3
Emprunts auprès des établissements de crédit	15 275	12 956	2 319
Emprunt – Crédit-bail	167	163	4
Obligations locatives	2 110	1 823	287
Crédits promoteurs	28 800	5 246	23 554
Instruments dérivés de couverture	0	72	- 72
Dettes financières diverses – Dépôts de garantie	1 905	3 998	- 2 093
Concours bancaires courants	460	360	100
Intérêts courus non échus	1 027	560	467
Total passifs financiers courants	50 891	26 322	24 569
Endettement financier total	228 635	248 084	- 19 449

VARIATION DE L'ENDETTEMENT FINANCIER (EN M. EUROS)



5 COMMENTAIRES SUR L'EXERCICE

Comptes consolidés

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)	Déc. 2022	Déc. 2021
Total des passifs financiers courants et non courants	230 431	249 693
Juste valeur des Instruments dérivés à l'actif	-3 690	- 336
Trésorerie disponible	-129 209	- 132 537
Endettement net	97 532	116 820
Juste valeur nette des instruments de couverture	3 690	253
Endettement net hors juste valeur des couvertures	101 222	117 073

Loan-to-value of activities (LTVA)

Au 31 décembre 2022, le groupe dispose d'une structure financière qu'il considère adaptée à ses objectifs. Le niveau d'endettement net correspond à 28,50 % 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 34,26 % à fin 2021 :

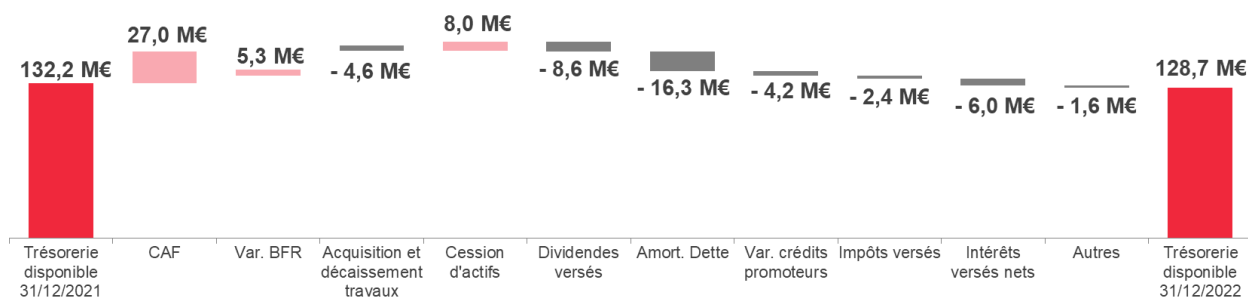
(en K euros)	31/12/2022 (hors IFRS 16)	31/12/2022 (yc IFRS 16)	31/12/2021 (hors IFRS 16)	31/12/2021 (yc IFRS 16)
Juste valeur des immeubles et immeubles destinés à la vente	132 456	132 456	136 824	136 824
Juste valeur de l'activité Développement Immobilier ⁽¹⁾	129 180	129 180	129 106	129 106
Juste valeur de l'activité Asset Management ⁽²⁾	63 687	63 687	57 812	57 812
Juste valeur des titres de participation ⁽³⁾	12 963	12 963	12 285	12 285
Autres actifs (IFRS 16)	0	3 940	0	4 992
Total juste valeur des actifs	338 286	342 226	336 027	341 019
Endettement net avec juste valeur des couvertures de taux	93 528	97 532	111 828	116 820
% Part de l'endettement (y compris couverture) sur les actifs	27,65 %	28,50 %	33,28 %	34,26 %
Endettement net hors juste valeur des couvertures de taux	97 218	101 222	112 081	117 073
% Part de l'endettement (hors couverture) sur les actifs	28,74 %	29,58 %	33,35 %	34,33 %

(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)



5.3. Prises de participations

Aucune évolution majeure n'est intervenue dans l'organigramme juridique du groupe. Le groupe a continué de créer des sociétés afin de porter ses opérations et promotion.

5.4. COMPTES ANNUELS

Comptes sociaux au 31 décembre 2022

Actif (en K euros)	2022	2021	Var. (en K euros)
Actif immobilisé	134 616	139 130	- 4 514
Stocks	0	0	+ 0
Créances	2 690	2 506	+ 184
Disponibilités	9 446	4 739	+ 4 707
Charges constatées d'avance et frais d'émission d'emprunt à étaler	340	455	- 115
Total actif	147 093	146 830	+ 263

Passif (en K euros)	2022	2021	Var. (en K euros)
Capitaux propres	105 750	107 030	- 1 280
Provisions pour risques et charges	463	398	+ 65
Dettes financières	34 102	35 929	- 1 827
Dettes diverses	6 778	3 473	+ 3 305
Produits constatés d'avance	0	0	+ 0
Total passif	147 093	146 830	+ 263

(en K euros)	Déc. 2022	Déc. 2021	Var.
Chiffre d'affaires	72	268	- 196
Autres produits	1 363	1 165	+ 198
Total produits	1 435	1 433	+ 2
Charges opérationnelles	- 2 751	- 4 320	+ 1 569
Impôts et taxes	- 65	- 63	- 2
Dotations aux amortissements et dépréciations	- 153	- 582	+ 429
Autres charges	- 143	- 383	+ 240
Résultat d'exploitation	- 1 677	- 3 914	+ 2 237
Résultat financier	10 553	4 681	+ 5 872
Résultat exceptionnel	282	5 114	- 4 832
Impôt sur les sociétés	- 2 831	0	- 2 831
Résultat net social	6 327	5 880	+ 446

Le chiffre d'affaires se compose des revenus locatifs des immeubles détenus directement par la société et s'établit à **72 K€** au 31 décembre 2022 contre **268 K€** au 31 décembre 2021 du fait des ventes d'actifs en 2021 et 2022.

Le résultat d'exploitation est déficitaire à hauteur de **1 677 K€** au 31 décembre 2022 (contre une perte de **3 914 K€** au 31 décembre 2021).

Le résultat financier est bénéficiaire à hauteur de **10 553 K€** contre **4 681 K€** au 31 décembre 2021. Ce résultat comprend les remontées de résultats des filiales transparentes, les dividendes issus des filiales soumises à l'impôt sur les sociétés, les dividendes des filiales anciennement SIIC ainsi que les intérêts sur l'emprunt obligataire émis en 2021.

Le résultat exceptionnel est bénéficiaire à hauteur de **282 K€** et comprend notamment les plus-values de cession des 2 derniers immeubles détenus directement par la société (Lille & Armentières).

Le résultat net de la société présente un bénéfice net de **6 327 K€** contre un bénéfice net de **5 880 K€** au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

Le total du bilan s'établit à **147 093 K€** contre **146 830 K€** au 31 décembre 2021.

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												
Factures concernées	1				50	51	3				20	23
Total des factures concernées	17,9 K€	66,1 K€	5,9 K€	0,0 K€	1 095,9 K€	1 185,9 K€	1,0 K€	0,0 K€	16,9 K€	0,0 K€	84,8 K€	102,7 K€
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice	0,8 %	2,8 %	0,3 %	0,0 %	46,0 %	49,8 %						-
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice						-	1,2 %	0,0 %	19,7 %	0,0 %	98,7 %	119,6 %
(B) Factures exclues du (a) relatives à des dettes créances litigieuses ou non comptabilisées												
Factures exclues						-						-
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 2022, le montant des impayés fournisseurs correspondent pour 96 % en valeur à de l'intragroupe, soit 16 factures.

Tableau des 5 derniers exercices (en euros)

Nature des indications	2018	2019	2020	2021	2022
I – Situation financière en fin d'exercice :					
a) Capital social	31 357 975	49 056 040	49 060 825	49 060 825	49 060 825
b) Nombre d'actions émises	570 145	891 928	4 460 075	4 460 075	4 460 075
c) Nombre d'actions futures à émettre :	53 481	8 857	44 045	19 825	22 807
c1) Nombre d'obligations remboursables en actions	0	0	0	0	0
c2) Nombre d'actions gratuites attribuées	8 750	8 750	44 045	19 825	22 807
c3) Nombre d'actions/Exercice des BSA B	44 731	44 731	0	0	0
II – Résultat global des opérations effectives :					
a) Chiffre d'affaires hors taxes	1 095 471	1 015 541	705 535	267 850	71 579
b) Bénéfice avant impôts, amortissements et provisions	4 452 784	10 618 411	18 535 629	5 788 540	13 453 738
c) Impôt sur les bénéfices	0	129 862	0	0	2 831 249
d) Bénéfice après impôts, amortissements et provisions	4 162 396	10 036 123	17 687 141	5 880 475	6 326 841
e) Montant des bénéfices distribués	2 993 261	3 437 974	6 243 580	6 690 113	7 805 131
III – Résultat des opérations réduit à une seule action :					
a) Bénéfice après impôts, mais avant amortissements et provisions	7,81	11,75	4,16	1,3	2,38
b) Bénéfice après impôts, amortissements et provisions	7,3	11,52	3,97	1,32	1,42
c) Dividende versé à chaque action	5,25	3,85	1,4	1,5	1,75
IV – Personnel :					
a) Nombre de salariés	0 *	0 *	0*	0*	0*
b) Montant de la masse salariale	0	384 117	665 996	1 261 128	762 575
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 Atland Entreprises, Atland Voisin, Atland Résidentiel, Atland Group, Fundimmo et Marianne Développement.



6. ORGANISATION DE LA SOCIÉTÉ ET INFORMATION SUR LE CAPITAL

6.1.	Informations générales sur la société	72
6.1.1.	Renseignements à caractère général	72
6.1.2.	Organisation du groupe	73
6.2.	Distribution et résolutions	73
6.2.1.	Affectation du résultat de Atland (comptes sociaux)	73
6.2.2.	Projet de résolutions soumises à l'Assemblée Générale Mixte des actionnaires	74
6.3.	Actionnariat : répartition du capital et des droits de vote	77
6.3.1.	Répartition du capital et des droits de vote au 31 décembre 2022	77
6.3.2.	Évolution du capital et des droits de vote	77
6.3.3.	Actionnaires de référence	78
6.3.4.	Concerts déclarés	78
6.3.5.	Montant du capital autorisé non émis et tableau récapitulatif	79
6.3.6.	Options de souscription d'actions consenties aux mandataires sociaux et aux salariés	79
6.3.7.	Attributions gratuites d'actions consenties aux mandataires sociaux et aux salariés	79
6.3.8.	Titres donnant accès au capital	81
6.3.9.	Opérations de la société sur ses propres actions et programme de rachat	81
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	82
6.3.11.	Éléments susceptibles d'avoir une influence en cas d'offre publique initiée sur la société	82
6.4.	Information sur le cours de Bourse et politique de distribution des dividendes	83
6.4.1.	Informations concernant l'action Atland	83
6.4.2.	Dividende au titre de l'exercice 2022	83

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 Atland (anciennement Foncière Atland). La dénomination a été modifiée au cours de l'Assemblée Générale mixte du 17 mai 2022.

Le siège social de la société est situé au 40, avenue George V - 75008 Paris.

Atland Entreprises, Atland Voisin, Atland Résidentiel, Atland Group, My Share company et Marianne Développement, filiales de Atland, sont sous-locataires de bureaux sis 40, avenue George V - 75008 Paris dans lesquels Atland a domicilié son siège social.

Un bail commercial a été conclu entre la SCI FORTY GEORGE V et Landco 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.

Atland a opté en date du 1^{er} avril 2007 pour le régime des sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC).

En conséquence de l'évolution du Concert Atland, le seuil de 60% en capital et en droits de vote a été franchi par ledit concert, la Société ne respecte plus les conditions du régime SIIC telles que prévues par l'article 208 C du Code général des Impôts.

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.

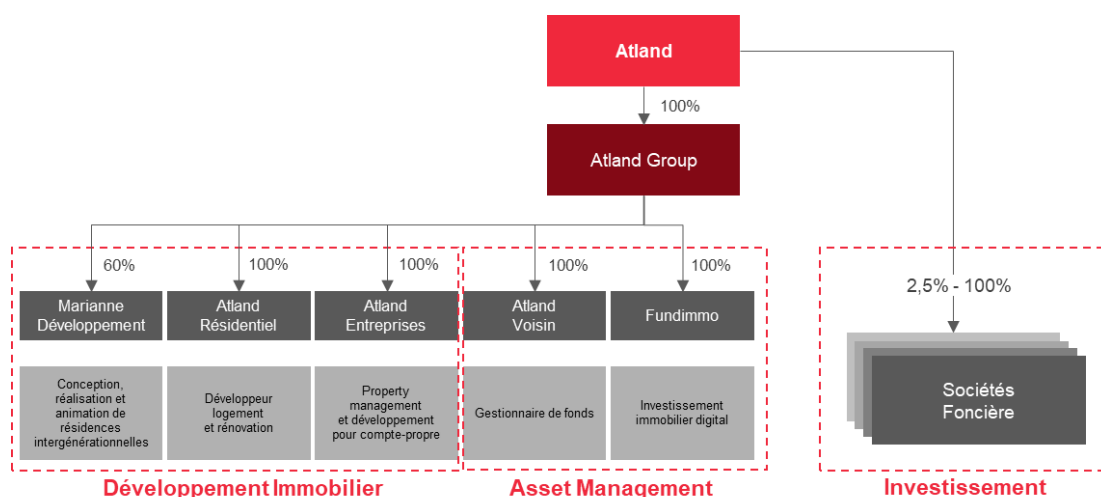
L'obligation d'informer la société s'applique également lorsque la participation de l'actionnaire en capital ou en droits de vote devient inférieure à chacun des seuils mentionnés à l'alinéa précédent du présent article.

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 2022 est présenté ci-dessous :

**6.2. DISTRIBUTION ET RESOLUTIONS****6.2.1. Affectation du résultat de Atland (comptes sociaux)**

L'exercice écoulé fait apparaître pour Atland, un bénéfice net de 6 326 841,16 euros. Ce montant diminué de la dotation à la réserve légale d'un montant de 316 342,06 € et augmenté du report à nouveau antérieur créditeur d'un montant de 10 288 518,66 €, constitue un bénéfice distribuable de 16 299 017,76 €.

Il est proposé à l'assemblée générale de distribuer par prélèvement sur le poste « report à nouveau créditeur » un montant de 8.920.150 € soit 2,00 € par action (y compris les actions auto-détenues). Cette distribution serait issue du secteur SIIC à hauteur de 3.885.863,27 € (soit 0,8713 € par action) et du secteur taxable à hauteur de 5.034.286,73 € (soit 1,1287 € par action).

En conséquence, le poste « réserve légale » serait porté de 2.543.212,90 € à 2.859.554,96 € et le poste « report à nouveau créditeur » serait ramené de 10.288.518,66 € à 7.378.867,76 €.

Les distributions correspondantes aux actions auto-détenues par la société à la date de mise en paiement seraient affectées au compte report à nouveau.

Cette distribution serait mise en règlement le 10 juillet 2023.

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 2022 / exercice 2021 : 7 805 131,25 €, soit 1,75 €/action pour 4 460 075 actions ;
- > 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) ;

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 2022.

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 6 326 841,16 euros.

Nous vous proposons de doter la réserve légale à hauteur de 5 % de ce résultat de l'exercice, soit 316 342,06 €. Le poste « Réserve Légale » sera ainsi porté à 2 859 554,96 €.

Nous vous proposons de distribuer la somme de 8 920 150 € soit 2,00 € par action (y compris les actions auto-détenues). Cette distribution est issue du secteur SIIC à hauteur de 3.885.863,27 € (soit 0,8713 € par action) et du secteur taxable à hauteur de 5.034.286,73 € (soit 1,1287 € par action).

Suite à cette affectation, le poste « Report à Nouveau » sera ramené à 7 378 867,76 €.

Le dividende serait de 2,00 € par action pour 4 460 075 actions.

Nous soumettons ensuite à votre approbation les comptes consolidés qui font apparaître un bénéfice net de 10 054 504 euros, dont une quote-part groupe de 9 331 180 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 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 2022 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 2022 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 la société Finexia représentée par Sophie Rocchietta et de Patrick Laforêt, pour une durée de trois années qui prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer en 2026 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

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 7,74 % du capital social et pour un montant total consacré à ces acquisitions qui ne pourra pas dépasser 24 150 000 € 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 17 mai 2022. 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 trente-huit mois, à l'effet de procéder à l'attribution gratuite d'actions à émettre, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, ou d'actions existantes au profit des salariés et au profit de dirigeants mandataires sociaux de la Société et des entités liées, dans la limite de 10 % du capital dont un maximum de 5 % pourront être attribués aux dirigeants mandataires sociaux

Nous vous soumettons une proposition de délégation de compétence au Conseil d'administration, à l'effet de procéder, en une ou plusieurs fois, à l'attribution gratuite d'actions ordinaires de la Société dans la limite de 10 % du capital de la Société étant précisé que le nombre d'actions attribuées aux dirigeants mandataires sociaux ne pourra pas dépasser 5 % du nombre total d'actions attribuées, dans les conditions suivantes :

- > le Conseil serait autorisé à procéder, en une ou plusieurs fois, à l'attribution gratuite d'actions ordinaires de la Société, à émettre ou existantes, au profit des membres du personnel salarié ou de dirigeants mandataires sociaux de la Société de sociétés françaises et étrangères ou de groupements d'intérêt économiques qui lui sont liés dans les conditions énoncées à l'article L. 225-197-2 du Code de commerce ou de certaines catégories d'entre eux ;
- > le nombre total d'actions pouvant être attribuées gratuitement ne pourrait pas dépasser 10% du capital de la Société, cette limite étant appréciée au jour où les actions sont attribuées étant précisé que le nombre d'actions attribuées aux dirigeants mandataires sociaux ne pourrait pas dépasser 5% du nombre total d'actions attribuées ;
- > l'attribution des actions à leurs bénéficiaires serait définitive soit I) au terme d'une période d'acquisition d'une durée minimale d'un an, les bénéficiaires devant alors conserver lesdites actions pendant une durée minimale d'un an à compter de leur attribution définitive, soit II) au terme d'une période d'acquisitions minimale de deux ans, et dans ce cas sans période de conservation minimale. Il est entendu que le Conseil d'administration aura la faculté de choisir entre ces deux possibilités et de les utiliser alternativement ou concurremment, et pourra, dans le premier cas, allonger la période d'acquisition et/ou de conservation, et dans le second cas, allonger la période d'acquisition et/ou fixer une période de conservation ;
- > l'attribution définitive des actions aux bénéficiaires (mandataires sociaux ou non) pourra être subordonnée

à la réalisation de conditions de performances déterminées par le conseil d'administration ;

- > si l'attribution porte sur des actions à émettre, la présente autorisation emporte de plein droit, au profit des bénéficiaires des actions attribuées gratuitement, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription ;
- > décide que le montant des augmentations de capital en résultant s'imputera sur les plafonds fixés par la quinzisième résolution.

Cette délégation serait consentie pour une durée de trente-huit mois et remplacerait la délégation consentie par l'Assemblée Générale du 19 mai 2020.

Délégation de compétence à consentir au Conseil d'administration, pour une durée de vingt-quatre mois, en vue d'attribuer gratuitement des Actions de Préférence A aux mandataires et aux membres du personnel salarié de la société ou des sociétés liées

Nous vous soumettons une proposition de délégation de compétence au Conseil d'administration, à l'effet de procéder, en une ou plusieurs fois, conformément aux articles L. 225-197-1 et L. 225-197-2 du Code de commerce, à l'attribution gratuite d'Actions de Préférence A à émettre, au profit (i) de mandataires sociaux de la Société conformément à l'article L. 225-196-1 du Code de commerce et des sociétés qui sont directement ou indirectement liées à la Société au sens de l'article L. 225-197-2 du Code de commerce qui répondent aux conditions fixées par les articles L. 225-197-1 du Code de commerce, dans le respect des conditions de l'article L. 225-197-6 du Code de Commerce et (ii) de salariés de la Société conformément à l'article L. 225-196-1 du Code de commerce et des sociétés qui sont directement ou indirectement liées à la Société au sens de l'article L. 225-197-2 du Code de commerce.

Le nombre total d'Actions de Préférence A ainsi attribuées gratuitement, d'une valeur nominale de onze euros (11 €) chacune, ne pourra excéder dix pour cent (10 %) du capital social à la date de la décision de leur attribution par le Conseil d'administration (calculé conformément à l'article L. 225-197-1 I alinéa 2 du Code de commerce) (la « **Date d'Attribution** »), et le nombre d'actions ordinaires, d'une valeur nominale de onze euros (11 €) chacun, issues de la conversion de ces Actions de Préférence A, ne pourra excéder dix pour cent (10 %) du capital social à la Date d'Attribution (calculé conformément à l'article L. 225-197-1 I alinéa 2 du Code de commerce).

L'attribution des Actions de Préférence A aux bénéficiaires sera définitive, sous réserve de la présence du bénéficiaire (i) en qualité de mandataire social de la Société et des sociétés qui sont directement ou indirectement liées à la Société au sens de l'article L. 225-197-2 du Code de commerce ou (ii) dans les effectifs de la Société et des sociétés qui sont directement ou indirectement liées à la Société au sens de l'article L. 225-197-2 du Code de commerce, au terme d'une période d'acquisition dont la durée sera fixée par le Conseil d'administration, celle-ci ne pouvant être inférieure à deux (2) ans (la « **Période d'Acquisition** »).

Par exception, l'attribution définitive interviendra avant le terme de la Période d'Acquisition en cas de décès du bénéficiaire ou d'invalidité du bénéficiaire correspondant au classement dans la deuxième et la troisième des catégories prévues à l'article L. 341-4 du Code de la sécurité sociale.

Le plan ne prévoira pas de période de conservation des Actions de Préférence A, sous réserve des dispositions légales et réglementaires.

Les Actions de Préférence A attribuées gratuitement seront converties en actions ordinaires, conformément à leurs termes et conditions.

A cet effet, tous pouvoirs sont conférés au Conseil d'administration à l'effet de :

- (i) fixer les termes et conditions du plan d'attribution des Actions de Préférence A ;
- (ii) déterminer l'identité des bénéficiaires ainsi que le nombre d'Actions de Préférence A attribuées à chacun d'eux ;
- (iii) le cas échéant :
 - a. constater l'existence de réserves suffisantes et procéder lors de chaque attribution au virement à un compte de réserve indisponible des sommes nécessaires à la libération des Actions de Préférence A à attribuer,
 - b. maintenir en conséquence ou doter, le cas échéant, au cours de la Période d'Acquisition, un compte spécial de réserves ou un compte de primes d'émission indisponibles afin de réaliser ladite augmentation de capital,
 - c. décider, le moment venu, la ou les augmentations du capital par incorporation de réserves, primes ou bénéfices corrélatif(s) à l'émission des Actions de Préférence A attribuées gratuitement,
 - d. décider que, dans l'hypothèse où la Société effectuerait pendant la Période d'Acquisition (i) un amortissement ou une réduction du capital, une modification de la répartition des bénéfices, une attribution gratuite d'actions par émission d'actions nouvelles, une incorporation au capital de réserves, bénéfices ou primes d'émission, une distribution de réserves ou toute émission de titres de capital ou de titres donnant droit à l'attribution de titres de capital comportant un droit de souscription réservé aux actionnaires ou (ii) une opération de majoration du montant du nominal des actions de la Société, pouvant donner lieu à une modification du nombre d'actions ou de leur valeur nominale statutaire, le Conseil d'administration, s'il le juge approprié, pourra prendre toutes mesures permettant la préservation des intérêts et des droits des bénéficiaires au titre des Actions de Préférence A attribuées ;
 - e. décider que, dans l'hypothèse où la Société effectuerait pendant la Période d'Acquisition une opération de fusion ou de scission, les droits des bénéficiaires seront maintenus conformément à ce qui est prévu par l'article L. 225-197-1 III du Code de commerce, ainsi le nouveau nombre d'Actions de Préférence A attribuées sera déterminé en corrigeant le nombre d'Actions de Préférence A attribuées par le rapport d'échange des Actions de Préférence A attribuées contre les actions de la société absorbante ou contre les actions de la (ou des) société(s) résultant de la scission, étant précisé que cette (ou ces) dernière(s) société(s) seront substituée(s) de plein droit à la Société dans ses obligations envers les bénéficiaires de l'attribution des Actions de Préférence A ;
- (iv) prendre acte du nombre d'Actions Ordinaires nouvelles issues de la conversion des Actions de Préférence A, prendre toutes mesures utiles à la conversion des Actions de Préférence A en Actions Ordinaires de la Société, conformément à leurs termes et conditions et apporter les modifications nécessaires aux statuts de la Société ;
- (v) et, généralement, faire dans le cadre de la législation en vigueur tout ce que la mise en œuvre de la présente autorisation rendra nécessaire.

La présente autorisation emporte de plein droit renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux Actions de Préférence A émises par incorporation de réserves, primes et bénéfices. Elle est valable pour une durée de 26 mois.

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 17 mai 2022.

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 en vigueur, à savoir :

- 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 ordinaires, 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 ordinaires 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 ordinaires 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 ordinaires susceptibles de résulter de l'ensemble des actions ordinaires émises en vertu de la présente délégation, y compris celles résultant des actions ordinaires 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 ordinaires 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 ordinaires 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 ordinaires 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 ordinaires 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 ordinaires 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 ordinaires 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 ordinaires 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 ordinaires 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 : REPARTITION DU CAPITAL ET DES DROITS DE VOTE

6.3.1. Répartition du capital et des droits de vote au 31 décembre 2022

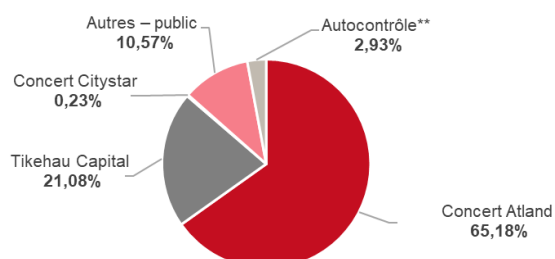
Au 31 décembre 2022, la répartition du capital social et des droits de votes théoriques de la société est la suivante :

	Nombre d'actions	% de détention du capital	Nombre de droits de vote	% de droits de vote
Landco & ses dirigeants*	2 907 370	65,19 %	4 982 805	69,83 %
Tikehau Capital	940 040	21,08 %	1 420 020	19,90 %
Concert Citystar	10 296	0,23 %	11 296	0,16 %
Public	471 606	10,57 %	590 388	8,27 %
Autocontrôle**	130 763	2,93 %	130 763	1,83 %
Total	4 460 075	100,00 %	7 135 272	100,00 %

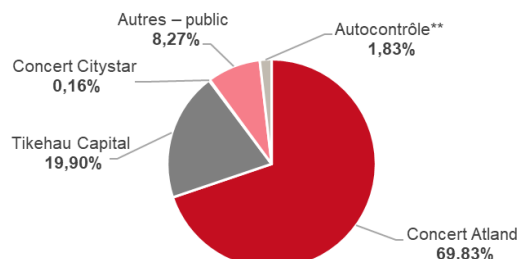
(*) Landco SAS, Finexia, Xeos, Georges Rocchietta, Lionel Védie de la Heslière, François Bravard, C.E.C.I.L., Gestion Dynamique, Patrick Laforêt et S2I

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

% DE DETENTION DU CAPITAL



% DE DROITS DE VOTE



Au 31 décembre 2022, le nombre total d'actions ayant droit de vote double s'élève à 2 675 257, contre 1 715 750 à fin 2021. Le nombre d'actionnaires déclarés au nominatif s'élevait à 77 personnes physiques ou morales dont 58 ayant (en tout ou partie) le droit de vote double sur les titres détenus (contre respectivement 75 et 53 au 31 décembre 2021).

Au titre du concert au 31 décembre 2022 entre Landco et MM. Rocchietta, Védie de La Heslière, François Bravard, Patrick Laforêt, Xeos, C.E.C.I.L., Gestion Dynamique, S2I et Finexia, la détention capitalistique représente 2 907 370 actions et 4 982 805 droits de vote soit 65,19% du capital et 69,83% des droits de vote

contre respectivement 56,77 % du capital et 57,39 % des droits de vote au 31 décembre 2021.

Les autres actionnaires détenant plus de 2 % possèdent 940 040 actions et 1 420 020 droits de vote, soit 21,08 % en capital et 19,90 % en droits de vote (Tikehau Capital).

L'auto-détention représente 130 763 actions (auto contrôle 117 701 titres et contrat de liquidité 13 062 titres), soit 2,93 % 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-déc-21				31-déc-20				31-déc-19			
	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
Landco & ses dirigeants ⁽¹⁾	2 531 975	56,77 %	3 544 300	57,39 %	2 515 685	56,40 %	3 194 680	55,51 %	507 729	56,92 %	643 528	56,04 %
Tikehau Capital	940 040	21,08 %	1 420 020	22,99 %	940 040	21,08 %	1 420 020	24,68 %	188 008	21,08 %	284 004	24,73 %
Concert Citystar	265 565	5,95 %	266 565	4,32 %	265 565	5,95 %	266 565	4,63 %	53 113	5,95 %	53 313	4,64 %
Public	624 282	14,00 %	846 727	13,71 %	660 089	14,80 %	794 669	13,81 %	136 741	15,33 %	161 097	14,03 %
Autocontrôle ⁽²⁾	98 213	2,20 %	98 213	1,59 %	78 696	1,76 %	78 696	1,37 %	6 337	0,71 %	6 337	0,55 %
Total	4 460 075	100,00 %	6 175 825	100,00 %	4 460 075	100,00 %	5 574 630	100,00 %	891 828	100,00 %	1 148 279	100,00 %

Principaux mouvements sur le capital au cours de l'exercice 2022

Néant.

Mouvements sur le capital social depuis le 1^{er} janvier 2023

Néant.

Valeurs mobilières donnant accès au capital

Néant.

6 ORGANISATION DE LA SOCIÉTÉ ET INFORMATION SUR LE CAPITAL

Actionnariat : répartition du capital et des droits de vote

6.3.3. Actionnaires de référence

Atland compte au sein de son capital deux actionnaires de référence : Landco 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 Atland en décembre 2006 à l'occasion de l'exercice de bons de souscription d'actions, Tikehau Capital détient, au 31 décembre 2022, 21,08 % du capital de Atland.

Tikehau Capital est une société de gestion d'actifs et d'investissement créée à Paris en 2004 qui gère près de 37,8 Mds€ d'actifs (au 31 décembre 2022) et dispose de 3,1 Mds€ de fonds propres. Le groupe a construit sa dynamique de développement autour de quatre lignes de métier (la dette privée, l'immobilier, l'investissement en capital et les stratégies liquides : gestion

obligatoire/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.

Landco, une maison mère gage de compétences

Actionnaire historique et majoritaire, le concert Atland détient 65,19 % du capital de Atland au 31 décembre 2022. À ce titre, Atland est contrôlée par Landco au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce.

6.3.4. Concerts déclarés

Concerts déclarés au 31 décembre 2022

Membres du Concert	Actions	% du capital	Droits de vote	% droits de vote
Landco SAS	2 029 920	45,51%	3 659 840	51,29%
M. Georges Rocchietta	16 295	0,37%	16 300	0,23%
Finexia	480 748	10,78%	866 258	12,14%
Xeos	100 250	2,25%	100 250	1,40%
M. François Bravard / C.E.C.I.L / Gestion Dynamique	192 657	4,32%	192 657	2,70%
M. Patrick Laforêt / S2I	87 500	1,96%	147 500	2,07%
TOTAL CONCERT ATLAND	2 907 370	65,19%	4 982 805	69,83%

Un pacte d'actionnaires, constitutif d'une action de concert, a été conclu entre la société Landco, 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 2 907 370 actions de la Société représentant 4 982 805 droits de vote, soit 65,19% du capital et 69,83% des droits de vote de la société.

Les principales caractéristiques du Pacte sont les suivantes :

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 déterminés 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 Xeos, 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.

Au titre des promesses unilatérales d'achat et de vente croisées portant sur le solde des actions Landco détenues par Xeos, Finexia avait la possibilité, à compter de 2023, d'acquérir l'intégralité des actions Atland détenues par Xeos, mais pouvait également se substituer Landco, qui pouvait payer le rachat de ses propres actions à Xeos en nature par la remise d'actions Atland. C'est finalement cette seconde option qui a été mise en œuvre. Conséquence de cette opération, la répartition du concert à la date du présent document est le suivant (Décision AMF 222160638 du 17 mars 2022) :

Membres du Concert	Actions	% du capital	Droits de vote	% droits de vote
Landco SAS	1.685.358	37,79	3 315 278	46,45%
M. Georges Rocchietta	16 295	0,37%	16 300	0,23%
Finexia	480 748	10,78%	866 258	12,14%
Xeos	444 812	9,97%	444 812	6,23%
M. François Bravard / C.E.C.I.L / Gestion Dynamique	201 953	4,53%	201 953	2,83%
M. Patrick Laforêt / S2I	87 500	1,96%	147 500	2,07%
TOTAL CONCERT ATLAND	2 916 666	65,39%	4 992 101	69,94%

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		Titres de créances	Utilisation 2022
			Capital			
Autorisation d'attribuer des actions gratuites (22 ^e résolution)	19 mai 2020	19 juillet 2023	10 % du capital		/	Néant (1)
Autorisation d'incorporation de réserves ou primes (15 ^e résolution)	17 mai 2022	17 juillet 2024	3 000 000 €		/	Néant
Autorisation d'augmenter le capital avec maintien du DPS (16 ^e résolution)	17 mai 2022	17 juillet 2024	40 000 000 €		50 000 000 €	Néant
Autorisation d'augmenter le capital avec suppression du DPS dans le cadre d'une offre au public (17 ^e résolution)	17 mai 2022	17 juillet 2024	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 (18 ^e résolution)	17 mai 2022	17 juillet 2024	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 (19 ^e résolution)	17 mai 2022	17 juillet 2024	10 % du capital		/	Néant
Autorisation d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'émission avec ou sans DPS (20 ^e résolution)	17 mai 2022	17 juillet 2024	/		/	Néant
Autorisation d'augmenter le capital avec suppression du DPS au profit de catégories de personnes (23 ^e résolution)	17 mai 2022	17 novembre 2023	40 000 000 €		50 000 000 €	Néant
Autorisation d'augmentation de capital par apports en nature de titres (21 ^e résolution)	17 mai 2022	17 juillet 2024	10 % du capital		/	Néant
Autorisation d'augmentation de capital en cas d'OPE (22 ^e résolution)	17 mai 2022	17 juillet 2024	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)	17 mai 2022	/	80 000 000 €		100 000 000 €	Néant
Autorisation de procéder à l'achat de ses propres actions (12 ^e résolution)	17 mai 2022	17 novembre 2023	8 % du capital social			

(1) L'ensemble des actions gratuites attribuées définitivement au cours de l'exercice 2022 prélevées sur un compte d'auto-détention dédié à cet effet.

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 36 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 2022, 9 717 actions ordinaires ont été attribuées dans le cadre du plan n°18 par le Conseil d'administration du 22 mars 2022.

Constataction d'acquisition définitive d'actions gratuites

Au cours de l'exercice 2022, 4 950 actions ont été définitivement attribuées dans le cadre du plan n°15 du 4 mars 2021.

Par ailleurs, le plan n°14 a été revu à la seule condition de présence (suppression de la condition de performance).

6 ORGANISATION DE LA SOCIÉTÉ ET INFORMATION SUR LE CAPITAL

Actionnariat : répartition du capital et des droits de vote

Synthèse des plans d'attribution des actions gratuites en cours au 31 décembre 2022

Au 31 décembre 2022, les plans en cours décidés par le Conseil d'administration sont les suivants :

Plan	Nombre d'actions attribuées	Date d'attribution des actions	Date d'attribution définitive	Plan en cours	Caducues	Conditionnées (performance)	Présence
12	8 605	31/03/2020	31/03/2023	8 320	285	0	8 320
14	4 500	04/03/2021	04/03/2023	3 000	1 500	0	3 000
16	1 180	08/11/2021	08/03/2023	1 180	0	1 180	1 180
17	590	08/11/2021	08/11/2023	590	0	0	590
18	9 717	22/03/2022	22/03/2025	9 717	0	0	9 717
TOTAL	24 592			22 807	1 785	1 180	22 807

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, 14, 17 et 18 sont uniquement soumis à une condition de présence.

Au 31 décembre 2022, la société a émis dix-huit plans d'actions gratuites (dont cinq sont encore en cours) représentant un total de 208 342 actions dont :

- 116 626 actions ont été attribuées définitivement ;
- 69 145 actions devenues caducues ;
- 22 807 actions en cours à échéance 2023 et 2025.

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

Modifications et nouveaux plans d'actions gratuites autorisés par le Conseil d'administration du 23 mars 2023

Le Conseil d'administration, lors de sa séance du 23 mars 2023 a :

- attribué définitivement le plan 14
- constaté la caducité des plans 16 et 17
- attribué 3 nouveaux plans :
 - **Un plan N°19 de 18 090 titres** sans condition de performance
 - **Un plan N°20 de 2 619 titres** avec condition de performance
 - **Un plan N°21 de 6 810 titres** avec condition de performance.

A la date du présent rapport, les plans encore en cours sont les suivants :

Plan	Nombre d'actions attribuées	Date d'attribution des actions	Date d'attribution définitive	Caducues / perdues	Plan en cours	Conditionnées (performance)	Présence
12	8 605	31/03/2020	31/03/2023	570	8 035	0	8 035
18	9 717	22/03/2022	22/03/2025	711	9 006	0	9 006
19	18 090	23/03/2023	23/03/2025	0	18 090	0	18 090
20	2 619	23/03/2023	23/03/2025	0	2 619	2 619	0
21	6 810	23/03/2023	23/03/2025	0	6 810	6 810	0
TOTAL	45 841			1 281	44 560	9 429	35 131

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 17 mai 2022, 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 8 % du nombre des actions composant le 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 action qui ne pourra excéder 70 € 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 17 mai 2022. Elle annule et remplace l'autorisation antérieurement consentie et mise en œuvre par l'Assemblée Générale Mixte du 20 mai 2021.

Le Conseil d'administration du 23 mars 2023 a proposé à l'Assemblée générale du 23 mai 2023 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 7,74% du capital de la Société et pour un montant total consacré à ces acquisitions qui ne pourra pas dépasser 24 150 000 € 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 23 mai 2023.

Synthèse des principales caractéristiques du programme de rachat d'actions actuel

Titres concernés

Actions ordinaires cotées sur le marché Euronext 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 8 % des actions composant le capital de la société à la date du 17 mai 2022, 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 8 % du capital social.

Prix d'achat unitaire maximum autorisé : 70 €

En cas d'augmentation de capital par incorporation au capital de primes, réserves, bénéfices ou autres sous forme d'attribution d'actions gratuites durant la durée de validité de la présente autorisation ainsi qu'en cas de division ou de regroupement des actions, le prix unitaire maximum ci-dessus visé sera ajusté par l'application d'un coefficient multiplicateur égal au rapport entre le nombre de titres composant le capital avant l'opération et ce que sera ce nombre après l'opération.

Montant maximal alloué à la mise en œuvre du programme de rachat d'actions : 24 976 420 €

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 quatorzième résolution de l'Assemblée Générale 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.

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 17 novembre 2023.

Pouvoirs conférés au Conseil d'administration avec faculté de délégation

L'Assemblée Générale Mixte du 17 mai 2022 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 2022

Contrat de liquidité

Au titre du contrat de liquidité, les moyens suivants figuraient au compte de liquidité au 31 décembre 2022 :

13 062 titres

Il a en effet été procédé, sur la période du 1^{er} janvier 2022 au 31 décembre 2022 à l'achat de 12 343 titres et à la vente de 13 924 titres. Au 31 décembre 2022, le volume d'actions propres via le contrat de liquidité s'élevait à 13 062 titres, soit 0,29 % du capital de la Société. Pour mémoire, la société détenait 14 693 actions propres au 31 décembre 2021 dans le cadre du contrat de liquidité.

	Prix unit (en euros)	Titres	Montant (en euros)
Achats	41,22	12 343	511 770,80
Ventes	40,98	13 974	576 955,20

Le coût du contrat de liquidité s'élève à 15 000 € hors taxes annuel.

Synthèse du résultat du contrat :

6 ORGANISATION DE LA SOCIÉTÉ ET INFORMATION SUR LE CAPITAL

Actionnariat : répartition du capital et des droits de vote

Bilan

	Actif		Passif	
	Quantité	Valorisation *		
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
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 : 117 701 titres

Atland a procédé en 2022 à l'achat de 39 131 titres pour 1 637 528,06 € 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 2,64 % des titres en circulation à fin décembre 2022 contre 2,20 % fin 2021

(117 701 titres fin 2022 contre 98 213 titres fin 2021).

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. »

6.3.10. Opérations réalisées par les dirigeants ou les personnes auxquelles ils sont étroitement liés sur les titres de la société/Franchissements de seuils

Néant.

6.3.11. Éléments susceptibles d'avoir une influence en cas d'offre publique initiée sur la société

Droits de vote double

Au titre de l'article 19 des statuts, dans toutes les assemblées, chaque membre de l'assemblée a autant de voix qu'il représente d'actions, soit comme propriétaire, soit comme mandataire.

En outre, les propriétaires d'actions pour lesquelles il est justifié d'une inscription nominative depuis deux ans au moins jouissent d'un droit de vote double de celui qu'ils posséderaient en vertu du paragraphe précédent, pour les mêmes titres.

Franchissement de seuils statutaires

L'article 8 des statuts de la société comporte une clause de déclaration de franchissement de seuil statutaire à partir du seuil de 2,5 % du capital ou des droits de vote de la Société et de tout multiple de ce seuil.

6.4. INFORMATION SUR LE COURS DE BOURSE ET POLITIQUE DE DISTRIBUTION DES DIVIDENDES

6.4.1. Informations concernant l'action 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 Atland au cours de l'exercice 2022 sont les suivantes :

2022				
Volume	Plus haut (en euros par titre)	Plus bas (en euros par titre)	Cumul des capitaux échangés	Cours moyen
463 253	45,2 €	37,4 €	18 310 952 €	40,9 €

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 €

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 2022

Les résultats de l'année 2022 permettent au Conseil d'administration de proposer à l'Assemblée Générale Mixte le versement d'un dividende de 2,00 € par action (+ 14,29 % par rapport à l'exercice 2021) avec une mise en paiement le 10 juillet 2023.



7. COMPTES CONSOLIDÉS ET COMPTES SOCIAUX

7.1.	États financiers consolidés annuels 31 décembre 2022	86
Note 1	Informations générales	90
Note 2	Principes et méthodes comptables	91
Note 3	Périmètre de consolidation	98
Note 4	Comparabilité des comptes	98
Note 5	Informations sectorielles et données chiffrées	99
Note 6	Précisions sur certains postes du bilan consolidé	101
Note 7	Informations sur le compte de résultat	116
Note 8	Informations complémentaires	119
7.2.	Comptes sociaux au 31 décembre 2022	125
Note 1	Faits marquants de l'exercice	133
Note 2	Principes, règles et méthodes comptables appliqués	133
Note 3	Informations relatives au bilan	135
Note 4	Informations relatives au compte de résultat	140
Note 5	Autres informations	141

7.1. ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS ANNUELS 31 DECEMBRE 2022

État de la situation financière

Bilan consolidé actif (en K euros)	Note	31/12/2022	31/12/2021
ACTIFS NON COURANTS			
Goodwill	6.1	42 405	42 405
Immobilisations incorporelles	6.2	5 551	7 770
Droits d'utilisation des actifs loués	6.2	3 940	4 937
Immeubles de placement	6.3	88 688	94 433
Immobilisations corporelles	6.4	4 706	3 530
Participations dans les entreprises associées	6.6 et 7.3	4 697	2 975
Actifs financiers	6.5	12 809	10 621
Impôts différés actifs	6.7	2 648	2 258
TOTAL ACTIFS NON COURANTS		165 443	168 929
ACTIFS COURANTS			
Stocks et travaux en cours	6.8	86 848	92 700
Créances clients et autres débiteurs	6.9	151 917	128 927
Actifs d'impôt exigibles		106	1 264
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.10	129 209	132 537
TOTAL ACTIFS COURANTS		368 079	355 428
TOTAL ACTIFS DETENUS EN VUE DE LEUR VENTE	6.11., 7. 3 et 8.2	1 061	1 779
TOTAL ACTIFS		534 583	526 136

Bilan consolidé passif (en K euros)	Note	31/12/2022	31/12/2021
Capitaux propres			
Capital apporté	6.12	49 061	49 061
Réserves et résultats accumulés	6.12	83 165	74 000
Résultat de la période	6.12	9 331	16 170
CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE		141 557	139 231
Participations ne donnant pas le contrôle		740	1 026
CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS		142 297	140 257
Passifs non courants			
Emprunts et dettes financières non courants	6.13	175 850	218 592
Obligations locatives non courantes	6.13	1 894	3 169
Avantages du personnel	6.14	353	440
Impôts différés passifs		853	135
TOTAL PASSIFS NON COURANTS		178 949	222 336
Passifs courants			
Passifs financiers	6.15	48 780	24 499
Obligations locatives courantes	6.15	2 110	1 823
Provisions courantes		927	1 343
Dettes fournisseurs et autres dettes	6.15	89 501	80 106
Autres passifs courants	6.15	71 120	54 162
TOTAL PASSIFS COURANTS		212 438	161 933
TOTAL PASSIFS LIES AUX ACTIFS DETENUS EN VUE DE LEUR VENTE		899	1 610
TOTAL PASSIFS		534 583	526 136

État consolidé du résultat net

Compte de résultat (en K euros)	Note	31/12/2022	31/12/2021
Chiffre d'affaires	7.1	186 733	161 431
Charges externes et autres charges	7.4	- 126 377	- 111 835
Impôts et taxes		- 1 166	- 981
Charges de personnel	7.5	- 33 888	- 30 363
Dotations nettes aux amortissements et aux provisions	7.6	- 7 657	- 6 955
Autres produits d'exploitation		732	697
RESULTAT OPERATIONNEL COURANT		18 376	11 994
Résultat net sur cession d'actifs	7.3	4 205	13 323
RESULTAT OPERATIONNEL APRES CESSION D'ACTIFS		22 581	25 317
Charges financières	7.7	- 7 370	- 6 891
Produits financiers	7.7	952	397
RESULTAT FINANCIER		-6 418	- 6 494
Impôt sur les bénéfices	7.8	- 8 983	- 3 926
RESULTAT NET DES SOCIÉTÉS INTEGRIÉES		7 181	14 897
Quote-part dans les résultats des entreprises associées	6.6	2 874	2 005
RESULTAT NET CONSOLIDÉ		10 055	16 902
<i>dont part revenant aux actionnaires de la société mère</i>		9 331	16 170
<i>dont part revenant aux participations ne donnant pas le contrôle</i>		723	732
Résultat par action		(€ par action)	(€ par action)
De base	6.12	2,14 €	3,70 €
Dilué	6.12	2,13 €	3,68 €

État du résultat global consolidé

(en K euros)	Note	31/12/2022	31/12/2021
Résultat net consolidé		10 055	16 902
Variation de juste valeur des instruments dérivés de couverture nets d'impôts		2 214	378
Gains et pertes actuariels sur les régimes de retraites à prestations définies nets d'impôts		140	207
Autres éléments du résultat global ⁽¹⁾		2 354	585
RESULTAT NET GLOBAL CONSOLIDÉ		12 409	17 487
<i>Dont</i>			
Part du groupe		11 675	16 749
Participations ne donnant pas le contrôle		734	738

(1) Éléments recyclables en totalité par résultat

7

COMPTES CONSOLIDÉS ET COMPTES SOCIAUX

États financiers consolidés annuels 31 décembre 2022

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 31/12/2020	49 061	59 427	19 678	128 166	1 363	129 529
Juste valeur des instruments financiers		378		378		378
Gains et pertes actuariels retraite		201		201	6	207
Juste valeur des actifs financiers (effets liés à IFRS 9)		591		591		591
Total des variations directement reconnues en autres éléments du résultat global (a)		1 170		1 170	6	1 176
Résultat 31/12/2021 (b)		0	16 170	16 170	732	16 902
Résultat 31/12/2020		19 678	- 19 678			
Total des produits et charges comptabilisés (a) + (b)		20 848	- 3 508	17 340	738	18 078
Dividendes versés		- 6 552		- 6 552	- 1 237	- 7 789
Actions propres		- 1 062		- 1 062		- 1 062
Païement en actions		- 299		- 299		- 299
Variation de périmètre		1 638		1 638	162	1 800
Total des mouvements liés aux opérations sur les actionnaires		- 6 275		- 6 275	- 1 075	- 7 350
Au 31/12/2021	49 061	74 000	16 170	139 231	1 026	140 257
Juste valeur des instruments financiers - Net d'impôt		2 214		2 214		2 214
Gains et pertes actuariels retraite - Nets d'impôt		130		130	11	141
Juste valeur des actifs financiers (effets liés à IFRS 9)		- 451		- 451		- 451
Total des variations directement reconnues en autres éléments du résultat global (a)		1 893		1 893	11	1 904
Résultat 31/12/2022 (b)		0	9 331	9 331	723	10 055
Résultat 31/12/2021		16 170	- 16 170			
Total des produits et charges comptabilisés (a) + (b)		18 063	- 6 839	11 224	734	11 959
Dividendes versés		- 7 606		- 7 606	- 1 027	- 8 634
Actions propres		- 1 428		- 1 428		- 1 428
Païement en actions		139		139		139
Variation de périmètre		0			8	8
Autres		- 2		- 2	- 2	- 4
Total des mouvements liés aux opérations sur les actionnaires		- 8 898		- 8 898	- 1 020	- 9 919
Au 31/12/2022	49 061	83 165	9 331	141 557	740	142 297

Tableau des flux de trésorerie consolidés

(en K euros)	Note	31/12/2022	31/12/2021
Résultat net consolidé		10 055	16 902
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	- 2 874	- 2 005
Dotations aux amortissements et dépréciations	6.17.1 et 7.6	8 013	8 569
Paieement fondé sur des actions	0	139	- 299
Variation de la juste valeur des instruments financiers	0	- 34	73
Autres produits et charges calculés	0	893	182
Plus et moins-values de cession d'actifs immobiliers de placement et de titres	7.3	- 4 205	- 13 323
Marge brute d'autofinancement après coût du financement et impôt		11 987	10 099
Coût de l'endettement financier net		6 451	6 445
Impôts		8 530	3 638
Marge brute d'autofinancement avant coût du financement et impôt		26 967	20 182
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	6.16 et 6.17.2	5 304	- 51 831
<i>Dont variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité rénovation</i>		15 349	- 40 597
Intérêts versés nets		- 5 982	- 6 419
Impôts payés		- 2 389	- 5 028
Flux net de trésorerie générés par l'activité		8 550	- 2 716
Flux net de trésorerie générés par l'activité rénovation		15 349	- 40 380
Décassements sur acquisition d'immobilisations incorporelles et corporelles	6.2, 6.4 et 6.17.3	- 1 901	- 1 770
Décassements sur acquisition d'immeubles de placement	6.3 et 6.17.3	- 4 477	- 15 448
Remboursement d'actifs financiers – Encaissements sur cession d'actifs financiers	6.5	1 611	463
Encaissements nets sur cession d'immobilisations incorporelles et corporelles		0	0
Encaissements nets sur cession d'immeubles de placement	7.3	8 024	28 927
Décassements sur acquisition d'immobilisations financières	6.5	- 1 222	- 1 444
Décassements / Encaissements sur acquisitions / cessions de filiales nettes de la trésorerie acquise et / ou cédée	4.3	781	3 835
Flux net de trésorerie liés aux opérations d'investissement		2 815	14 563
Augmentation de capital	6.12	0	0
Dividendes payés aux actionnaires de la société mère	6.12	- 7 606	- 6 557
Distribution aux minoritaires	6.12	- 1 014	- 1 232
Dépôts reçus	6.17.5	207	237
Dépôts remboursés	6.17.5	- 195	- 295
Encaissements provenant d'emprunts (y compris contrats de location financement)	6.17.4 et 6.17.5	1 770	77 146
Remboursement d'emprunts	6.17.4 et 6.17.5	- 14 314	- 30 327
Remboursement des obligations locatives		- 1 992	- 1 895
Rachat de parts minoritaires *		0	- 4 651
Variation des crédits promoteurs	6.17.5	- 4 184	2 220
Variation des autres fonds propres	6.17.5	- 2 814	2 559
Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement		- 30 144	37 205
Variation de trésorerie		- 3 429	8 672
Trésorerie à l'ouverture – cf. § 6.10		132 177	123 505
Trésorerie à la clôture – cf. § 6.10		128 749	132 177

(*) Rachat de minoritaires (dont Fundimmo et autres titres de société de promotion)

Notes annexes aux comptes consolidés

Note 1 Informations générales

Le groupe Atland est un acteur global de l'immobilier dont les activités couvrent l'ensemble de la chaîne de valeur de l'immobilier : développement immobilier, *asset management* et détention d'actifs long terme. 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 résidentielle (neuf et ancien).

L'entité tête de groupe, Atland, est une société anonyme dont le siège social est situé en France : 40, avenue George V à Paris. Elle est cotée sur le marché Euronext compartiment 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 2022 tels qu'arrêtés par le Conseil d'administration en date du 23 mars 2023. Ces comptes seront soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Annuelle du 23 mai 2023.

Faits marquants

Elargissement du concert ATLAND 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, Landco, avec un renforcement de Monsieur Georges Rocchietta, co-fondateur et Président d'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 avait pas matière à déposer un projet d'offre publique obligatoire (décision n°222C0638 publiée le 17 mars 2022).

Conséquence de l'évolution du concert, le seuil de 60% en capital et en droits de vote a été franchi par le concert Atland. Atland ne respectait plus les conditions du régime SIIC telles que prévues par l'article 208 C du Code général des Impôts. Le Groupe poursuit son 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.

Changements de dénomination sociale & évolution du modèle économique

Au cours de l'assemblée générale mixte d'Atland du 17 mai 2022, les actionnaires ont approuvé la proposition de modifier la dénomination sociale de « Foncière Atland » pour adopter celle de « Atland ». À ce titre, le nouveau code mnémonique « ATLD » a été communiqué par Euronext en remplacement du code historique « FATL ». La holding historique « Atland », membre du concert, a également changé de dénomination pour devenir « Landco ».

L'assemblée générale a confirmé le modèle de plateforme intégrée avec une volonté de couvrir l'ensemble de la chaîne de valeur de l'immobilier de la conception à la distribution de produits d'investissement.

Exposition du groupe à la guerre en Ukraine et ses conséquences

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 entraîne des conséquences indirectes sur les activités du Groupe, à savoir :

- **Renchérissement du coût des matières premières (au travers du coût de l'énergie)**

Le secteur du bâtiment, à l'instar du secteur industriel, connaît des difficultés d'approvisionnement, dues notamment aux pénuries de matières premières telles que le bois, le métal et le PVC en

particulier qui se sont accentuées avec la guerre en Ukraine. La hausse des coûts des énergies fossiles dont dépendent encore fortement les matériaux utilisés dans l'activité immobilière, est un élément d'accélération de la hausse des coûts de construction.

Le groupe reste mobilisé sur ces sujets en renforçant ses procédures en place à savoir :

- Optimisation des achats avec la mise en place d'une structure dédiée au sein de la Direction Technique, qui référence des produits de second œuvre et élabore les gammes de prestations pour les logements neufs. Elle mène donc un travail de centralisation des achats. Cette démarche vise à optimiser le coût et la qualité des achats ;

- Poursuite d'un programme de sélection des prestataires clés incluant la vérification accrue de leur solidité financière. Parallèlement, ce processus permet de renforcer la maîtrise des achats, le respect du calendrier d'exécution des chantiers et la qualité attendue ;

- Montage de partenariat avec des fournisseurs clés permettant de soutenir les entreprises compétentes mais fragilisées.

- **Hausse des taux d'intérêt et accès limité au financement pour le groupe et ses clients**

Le groupe dispose d'instruments de couverture afin de limiter son exposition à la hausse des taux. Au 31 décembre 2022, la position de taux est couverte à plus de 88% contre 85% fin 2021 (hors obligations locatives et crédits promoteurs). Le Groupe surveille attentivement l'évolution de la situation et notamment les conséquences à la suite des annonces de la Banque centrale européenne (BCE) d'augmenter les taux directeurs pour faire face à l'inflation.

Pour les clients du groupe, la hausse des taux précitée a des effets sur l'accès à leur financement, notamment en accession logements. Néanmoins, les impacts sont limités sur l'exercice et pour 2023 dans la mesure où plus de 60% des ventes sont réalisées en bloc auprès d'opérateurs sociaux.

- **Intérêt confirmé des investisseurs pour les fonds immobiliers et attentisme des acquéreurs**
Asset management (gestion réglementée)

Les fonds immobiliers accessibles au grand public signent un nouvel exercice record en termes de collecte. Selon les dernières statistiques publiées par l'ASPIM et l'IEIF, les sociétés civiles de placement immobilier ont enregistré une collecte nette 2022 de 10,2 Md€ soit une progression de 37% par rapport 2021 (niveau record jamais atteint).

Dans ce contexte, la collecte nette des SCPI gérées par ATLAND Voisin et MyShareCompany s'élève à 654,0 M€ (527,6 M€ pour Epargne Pierre, 92,5 M€ pour MyShareSCPI, 17,9 M€ pour ImmoPlacement et 16,0 M€ pour Epargne Pierre Europe, SCPI nouvellement lancée fin 2022), soit une hausse de 45% par rapport à 2021. Avec 621,7 M€ d'acquisitions réalisées pour le compte de l'ensemble des véhicules gérés (valeur d'acquisition droits inclus), le volume d'investissement est en hausse de 24% par rapport à 2021. Cependant, le groupe reste attentif à l'évolution de la situation.

Développement Immobilier (résidentiel et immobilier d'entreprises)

L'activité de logements neufs a continué de subir l'inflation sur le coût des matériaux de construction et l'allongement des délais d'obtention des autorisations administratives. La hausse récente des taux d'intérêt a eu un impact sur les acquéreurs particuliers qui ont vu leurs conditions de financement se dégrader. Le groupe réalisant 60 à 70% de vente en bloc, ce dernier impact est relativement contenu.

En 2022, 856 contrats de réservation ont été signés (530 en quote-part Groupe) contre 1 032 en 2021 (678 en quote-part Groupe), soit une baisse de 17%.

En 2022, 963 lots ont été actés (700 en quote-part Groupe) contre 633 au 31 décembre 2021 (503 en quote-part Groupe), soit une progression de +52%.

Atland Résidentiel dispose d'un backlog au 31 décembre 2022 de 1 745 lots pour un chiffre d'affaires supérieur à 351 M€ HT.

Malgré une baisse de 7% par rapport à fin 2021, le pipeline représente toujours près de trois années de chiffre d'affaires avec un montant de 743 M€ HT.

Le Groupe intervient également sur le marché de l'habitat intergénérationnel avec la société Marianne Développement, l'un des pionniers et leaders de l'habitat solidaire en France au travers de son concept Les Maisons de Marianne. La société conçoit et réalise ses opérations en collaboration avec des promoteurs et pour le compte des opérateurs sociaux, et dispose, à ce jour de 35 résidences intergénérationnelles en exploitation, 13 résidences en construction et 3 résidences en développement sur toute la France.

Investissement immobilier digital

La plateforme de dette privée immobilière Fundimmo, a réalisé une collecte nette de 71,0 M€ (stable par rapport à l'exercice 2021), pour 99 projets financés.

Dans un contexte économique nouveau du fait de la hausse des coûts de construction des projets et de la remontée des taux d'intérêt pour les particuliers, la société est restée très vigilante quant à la qualité des projets proposés aux investisseurs en renforçant son processus de validation et la sélection des projets.

Depuis sa création, Fundimmo a collecté au total 257 M€, remboursé 123 M€ (hors intérêts) et financé 389 projets.

Note 2 Principes et méthodes comptables

2.1. Déclaration de conformité

Les états financiers consolidés du groupe Atland, arrêtés au 31 décembre 2022, 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 2022 sont identiques à ceux utilisés pour les comptes clos au 31 décembre 2021 à l'exception des normes, amendements et interprétations adoptées par l'Union européenne et d'application obligatoire en 2022.

Normes, amendements et interprétations adoptés par l'Union Européenne et d'application obligatoire au 1^{er} janvier 2022

- Amendements à IAS 37 – Contrats déficitaires – Coûts d'exécution du contrat ;
- Amendements à IAS 16 – Immobilisations corporelles – Produit antérieur à l'utilisation prévue ;
- Amendements à IFRS 16 – Allègements de loyers liés à la Covid-19 au-delà du 30 juin 2021 ;
- Amendements à IFRS 3 – Référence au cadre conceptuel ;
- Amendements à IAS 8 – Définition d'une estimation comptable.

L'application de ces amendements n'a pas eu d'impact sur les états financiers consolidés du Groupe au 31 décembre 2022.

Autres normes, interprétations, amendements et décisions de l'IFRS Interprétations Committee (IFRS IC)

Concernant les conclusions de l'IFRS IC relatives à IAS 38 citée en note 2.1 de l'annexe aux comptes consolidés au 31 décembre 2021, l'analyse des coûts de configuration et customisation liés à la mise en place d'un logiciel en SaaS (Software as a Service) s'est finalisée sur l'année 2022. L'impact pour le Groupe est non significatif.

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 2022.

- Amendement à IFRS 10 et IAS 28 – Vente ou apport d'actifs entre une entreprise associée et une coentreprise ;
- Amendements à IAS 12 – Impôt différé rattaché à des actifs et des passifs issus d'une même transaction ;
- Amendements à IAS 1 sur le classement des passifs en tant que passifs courants et non courants.

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 2022, 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 2022.

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 eu un impact sur les montants d'actifs et de passifs à la clôture ainsi que sur les éléments de résultat de la période.

Les estimations significatives réalisées par le Groupe Atland pour l'établissement des comptes consolidés ont été réalisées dans un contexte inflationniste et de risques de ruptures de chaînes d'approvisionnement lié aux conséquences de la guerre en Ukraine générant un climat d'incertitudes sur les perspectives économiques et financières.

En conséquence, le Groupe a tenu compte des informations fiables dont il disposait à la date d'établissement des comptes consolidés quant aux effets de cette guerre, l'exercice étant dans ce contexte sujet à incertitude. Ainsi, l'évaluation de ses principales estimations est listée ci-dessous :

- la reconnaissance du chiffre d'affaires et de la marge à l'avancement pour les opérations de promotion immobilière ;
- 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 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.

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, notamment la reconnaissance des actifs d'impôts différés (en particulier sur déficits reportables).

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 *goodwills* ne sont pas amortis mais font l'objet de tests de perte de valeur en fin d'exercice, ou plus fréquemment s'il existe des indices de pertes de valeur identifiés.

Une perte de valeur comptabilisée au titre d'un *goodwill* ne peut pas être reprise.

Cas particulier d'acquisition d'un groupement d'actifs et passifs

Lorsque le groupe acquiert une entité qui constitue un groupement d'actifs et de passifs mais sans qu'il s'agisse d'une activité au sens d'IFRS 3 révisée, cette acquisition ne relève pas de regroupement d'entreprises au sens de la même norme. En conséquence elle est enregistrée comme une acquisition d'actifs et de passifs, sans constater de *goodwill* ni d'impôt différé sur les écarts d'évaluation. Toute différence entre le coût d'acquisition et la juste valeur des actifs et passifs acquis est allouée aux actifs et passifs au prorata de leurs justes valeurs.

2.3.5 Immobilisations incorporelles

Une immobilisation incorporelle est un élément non monétaire sans substance physique, identifiable et contrôlé par le groupe du fait d'événements passés et porteurs d'avantages économiques futurs.

Un actif incorporel est identifiable s'il est séparable de l'entité acquise ou s'il résulte de droits légaux ou contractuels.

Les immobilisations incorporelles acquises sont évaluées au coût diminué du cumul des amortissements et des pertes de valeur. Elles sont composées pour l'essentiel de logiciels, de développements informatiques et de la relation clientèle qui peut être reconnue au moment d'un regroupement d'entreprises.

Les amortissements sont calculés suivant le mode linéaire en fonction de la durée d'utilité prévue de chaque immobilisation : 3 ans pour les logiciels et développements informatiques et 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 retire 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,	0	0	0	0	0	-
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

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, 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 multicritère. La valeur vénale est estimée par l'expert sur la base des valeurs issues de deux méthodologies : la méthode des flux de trésorerie actualisés (Discounted Cash-Flow) et la méthode par le rendement. Les résultats obtenus sont par ailleurs recoupés avec le taux de rendement initial et les valeurs vénales au m² constatés sur des transactions réelles et équivalentes.

Dépréciation et tests d'impairment des immeubles de placement

Une dépréciation est constatée lorsque la valeur nette comptable des immeubles de placement est inférieure à leur valeur recouvrable. La valeur recouvrable correspond à la valeur la plus élevée entre la juste valeur et la valeur d'utilité. Cette dernière s'apprécie au regard des engagements de détention du groupe.

Ainsi, la méthode est appliquée dans la mesure où aucune décision d'arbitrage n'a été prise sur les actifs. Le cas échéant, la valeur de

l'actif correspond à la valeur de recouvrement (déduction faite des frais de cession).

2.3.9 Actifs non courants destinés à la vente

Conformément à la norme IFRS 5, lorsque le groupe a décidé de céder un actif ou un groupe d'actifs, il le classe en tant qu'actif destiné à la vente si :

- l'actif ou le groupe d'actifs est disponible en vue de sa vente immédiate dans son état actuel, sous réserve uniquement des conditions qui sont habituelles et coutumières pour la vente de tels actifs ;
 - sa vente est probable dans un délai d'un an.
- Pour le groupe 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 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.

Instruments de couverture

Le groupe 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 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

Les impôts différés sont généralement comptabilisés sur toutes les différences temporelles entre les valeurs fiscales et comptables des actifs et passifs au bilan consolidé et sont déterminés selon la méthode du report variable. Les effets des modifications des taux d'imposition sont inscrits dans le résultat de l'exercice au cours duquel le changement de taux est voté par le Parlement.

Les impôts différés actifs résultant des différences temporelles, des déficits fiscaux et des crédits d'impôts reportables ne sont comptabilisés que si leur réalisation future est probable. Cette probabilité est appréciée à la clôture de l'exercice, en fonction des prévisions de résultat des entités fiscales concernées.

Les impôts différés au bilan sont présentés en position nette au niveau de chaque groupe d'intégration fiscale, à l'actif ou au passif du bilan consolidé.

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 que l'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 Atland 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 ;
- majoré des dividendes reçus ;
- des entreprises comptabilisées par mise en équivalence et ayant une nature opérationnelle dans le prolongement de l'activité du groupe (dividendes retraités du coût de l'endettement financier net, des amortissements et dépréciations des immobilisations ainsi que de l'impôt),
- des entreprises structurées en club deal ou en co-investissement pour lesquelles des honoraires sont perçus ;
- retraité des éléments non récurrents et non courants.

2.3.23 Opérations de location

Les loyers sont enregistrés en compte de résultat lors du quittancement. Toutefois en application de la norme IFRS 16 les avantages accordés aux locataires (notamment franchise de loyers) sont linéarisés sur la durée ferme probable du bail.

2.3.24 Avantages postérieurs à l'emploi

En vertu des obligations légales, 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 3,75 % ;
- turn-over : fort ;
- table de survie INSEE 2022.

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 2022, l'encours clients net des provisions pour dépréciation se monte à 101 315 K€ et concerne les créances sur revenus locatifs (hors provisions pour charges à refacturer d'un montant de 731 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 : 101 341 K€ ;
- dont quittance du quatrième trimestre 2022 : 1 545 K€ (activité investissement) de loyers non échus,
- dont prix de cession de travaux en cours : 92 774 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 : 6 997 K€ (essentiellement des honoraires de gestion non échus) ;
- créances échues de plus de 3 mois : 13 K€ dépréciées à 100 % au 31 décembre 2022 (vs 65 K€ au 31 décembre 2021).

Dépendance par rapport aux tiers :

Sur la partie développement immobilier :

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 d'environ 40 %, ce qui limite fortement le risque d'inventu 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 Atland 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 82 % de la collecte est réalisée auprès de Conseillers en Gestion de Patrimoine (CGP) dont les 10 plus importants représentent 45 % de la collecte totale. En outre, les SCPI gérées par Atland Voisin comptent plus de 46 000 associés à leur capital.

Sur la partie Investissement/Revenus locatifs :

S'agissant du degré de dépendance des revenus locatifs d'Atland à l'égard des tiers, il est à noter que Total est son premier locataire en 2022 (avec 26 % des revenus locatifs) suivi par le groupe Speedy (18 % des revenus locatifs) et Engie (15 % des revenus locatifs).

Placements

Le groupe limite son exposition au risque de crédit en investissant uniquement dans des titres liquides.

Risque de prix

Le risque de prix est limité dans la mesure où le chiffre d'affaires provient de plusieurs types de revenus :

- les revenus liés aux opérations de construction et rénovation (74 %) : ces revenus présentent un risque limité car ils sont tirés soit de la vente aux entreprises (tertiaire), aux particuliers (appartements en VEFA ou découpe), investisseurs particuliers ou professionnels ou opérateurs sociaux ;
- les revenus liés à l'activité d'*asset et property management* et ceux liés à l'activité de gestion d'actifs réglementés (22 %) avec un mix entre honoraires d'*asset management*, honoraires de *property management*, honoraires de souscription et de montage et honoraires de gestion réglementée ;
- les revenus locatifs issus de l'activité d'investissement (4 %).

À ce titre, les baux signés par le groupe présentent des caractéristiques limitant tout risque de forte variation des revenus locatifs :

- la plupart des baux sont signés sur de longues durées (6 à 12 ans) : au 31 décembre 2022, 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 2022 ;
- 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.

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	32 091	0	32 091
Emprunts auprès des établissements de crédit ⁽¹⁾	1 535	13 741	25 508	83 459	3 654	127 897
Emprunts – Crédit-bail	41	126	172	543	885	1 768
Obligations locatives (IFRS 16)	534	1 576	1 549	336	8	4 004
Crédits promoteur	90	28 800	21 315	6 078	0	56 283
Total	2 200	44 242	48 545	122 508	4 548	222 043

(1) Y compris emprunts relatifs aux immeubles de placement destinés à la vente (représentent un capital de 898 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 les prix des instruments de capitaux propres, affectent le résultat du groupe ou la valeur des instruments financiers détenus.

Risque de change

Le groupe n'est pas exposé au risque de change.

Risques juridiques, réglementaires et fiscaux

En vue de prendre en compte les changements liés à l'adoption des textes législatifs ou réglementaires nouveaux, susceptibles d'avoir une incidence sensible sur la situation du groupe et le développement de son activité, 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 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, notamment 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 5 et 10 ans. Lorsque l'emprunt contracté est à taux variable, le groupe Atland souscrit, sur une durée de 3 à 5 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 ;
- soit des contrats de type Tunnel, CAP Spread... reconnus comme des instruments de couvertures de taux

Au 31 décembre 2022 la position de taux est couverte à un peu plus de 88 % contre un peu moins de 85 % au 31 décembre 2021 (hors crédit promoteurs courts termes et obligations locatives).

Montant (en K euros)	31/12/2022			31/12/2021		
	Taux fixe	Taux variable	Total	Taux fixe	Taux variable	Total
Emprunts et dettes financières ⁽¹⁾	17 592	112 072	129 665	17 776	125 021	142 797
Obligations locatives (IFRS 16)	4 004	0	4 004	4 992	0	4 992
Obligations non convertibles	32 091	0	32 091	32 001	0	32 001
Passif financier net avant gestion	53 688	112 072	165 760	54 770	125 021	179 791
En proportion hors emp. Obligataire	0	1	1	12,59 %	87,55 %	100 %
En proportion y/c emp. Obligataire	0	1	1	30,74 %	69,54 %	100 %
Passif financier net avant gestion	53 688	112 072	165 760	54 770	125 021	179 791
Couverture						
Juste valeur positive	0	3 690	3 690	0	336	336
Juste valeur négative	0	0	0	0	83	83
Total couverture	0	- 3 690	- 3 690	0	- 253	- 253
Passif financier net après gestion	53 688	108 382	162 070	54 770	124 768	179 538

(1) Y compris emprunts relatifs aux immeubles destinés à la vente.

Échéancier (en K euros)	31/12/2022			31/12/2021		
	Taux fixe	Taux variable	Total	Taux fixe	Taux variable	Total
Capital restant dû couvert (y/c emprunt obligataire et obligations locatives)	53 688	93 395	147 083	54 770	97 651	152 421
Capital restant dû couvert (y/ compris emprunt obligataire mais hors obligations locatives)	49 683	93 395	143 078	49 777	97 651	147 428
Capital restant dû couvert (hors emprunt obligataire et obligations locatives)	17 592	93 395	110 987	17 776	97 651	115 427
% des dettes couvertes totales	100,00 %	83,33 %	88,73 %	100,00 %	78,11 %	84,78 %
% des dettes couvertes (hors obligations locatives)	100,00 %	83,33 %	88,45 %	100,00 %	78,11 %	80,83 %
% des dettes couvertes (hors emprunt obligataire et obligations locatives)	100,00 %	83,33 %	85,60 %	100,00 %	78,11 %	84,84 %

2.3.30 Gestion du capital

La stratégie d'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 2022, le groupe n'a pas modifié sa politique en matière de gestion de capital.

Note 3 Périmètre de consolidation

Périmètre au 31 décembre 2022

Méthodes de consolidation	Investissement	Asset Management	Développement Immobilier	Total au 31/12/2022
Intégration globale	17	105	140	262
Coentreprises	0	0	0	0
Entreprises associées	0	0	0	0
Mises en équivalence	1	1	25	27
TOTAL PERIMETRE DE CONSOLIDATION	18	106	165	289

Périmètre au 31 décembre 2021

Méthodes de consolidation	Investissement	Asset Management	Développement Immobilier	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 PERIMETRE DE CONSOLIDATION	26	43	147	216

Note 4 Comparabilité des comptes

4.1 Changements de méthodes comptables

Aucun changement de méthode comptable n'a été opéré sur la période comparé au 31 décembre 2021

4.2 Détail des acquisitions et cessions de sociétés dans le tableau de flux de trésorerie consolidé

Détail des acquisitions de sociétés dans le tableau des flux de trésorerie consolidés

En K euros	Acquisitions 2022	Acquisitions 2021
Prix d'acquisition décaissé	- 670	0
Trésorerie acquise	1 452	0
Acquisitions de sociétés intégrées, trésorerie acquise déduite	781	0

Les décaissements de l'année correspondent :

- au versement du solde du prix d'acquisition de titres de sociétés de promotion entrées dans le périmètre du groupe en 2021 ;

- au prix payé pour le rachat de titres détenus par le partenaire d'une opération de co-promotion (50 %), entité intégrée précédemment suivant la méthode de la mise en équivalence ;
- à une partie du complément de prix convenu avec le vendeur de la société Marianne Développement et ses filiales.

Détail des cessions de sociétés dans le tableau des flux de trésorerie consolidés

(en K euros)	Cessions 2022	Cessions 2021
Prix de cession encaissé	0	3 835
Trésorerie filiales vendues	0	0
Cessions de sociétés intégrées, après déduction de la trésorerie cédée	0	3 835

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 « *Développement immobilier* » est rattaché aux activités de promotion logements et habitat solidaire intergénérationnel, de Vente en État de Futur Achèvement de bâtiments d'activités et de bureaux et clés en main et de vente à la découpe de logements et de bureaux dans le cadre de l'activité rénovation. Ce pôle regroupe principalement les sociétés Atland Résidentiel, Marianne Développement, Atland Entreprises 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 Dette privée immobilière (principalement Financement participatif immobilier). Ce troisième pôle regroupe principalement les sociétés Atland Voisin et Fundimmo.

Décomposition par pôle des actifs et passifs

01/01/2022 – 31/12/2022

(en K euros)	Investissement	Asset management	Développement Immobilier	Non sectorisé*	Total au 31/12/2022
Actifs sectoriels	161 689	69 525	299 458	2 157	532 829
Impôts différés actifs	26	124	2 498	0	2 648
Créances d'impôts	0	0	106	0	106
Total actif	161 715	69 649	302 062	2 157	535 582
Passifs sectoriels	103 586	60 153	222 119		385 858
Capitaux propres consolidés	0	0	0	142 297	142 297
Impôts différés passifs	556	172	125	0	853
Dettes d'impôts	4 704	268	603	0	5 575
Total passif	108 845	60 593	222 847	142 297	534 582
Besoin en Fonds de Roulement	- 327	8 858	- 93 799	0	- 85 268

01/01/2021 – 31/12/2021

(en K euros)	Investissement	Asset management	Développement Immobilier	Non sectorisé*	Total au 31/12/2021
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 sectorisé concernent essentiellement la trésorerie qui n'a pu être précisément affectée aux activités.

7 COMPTES CONSOLIDÉS ET COMPTES SOCIAUX

États financiers consolidés annuels 31 décembre 2022

Résultats par pôles

01/01/2022 – 31/12/2022 (en K euros)	Investissement	Asset management	Développement Immobilier	Total au 31/12/2022
Chiffre d'affaires réalisé avec des tiers	7 226	41 654	137 851	186 731
Chiffre d'affaires réalisé avec d'autres pôles	0	0	0	0
Chiffre d'affaires	7 226	41 654	137 851	186 731
Dotations nettes aux amortissements et dépréciations	- 3 089	- 1 119	- 3 445	- 7 653
Produits et charges opérationnels avec contrepartie de trésorerie	- 1 475	- 23 327	- 133 564	- 158 366
Produits et charges opérationnels sans contrepartie de trésorerie	42	0	- 4	38
Résultat opérationnel avant dépréciations des goodwill et amortissements des contrats clients	2 704	17 208	838	20 750
Dépréciations du goodwill et amortissements des contrats clients	0	0	- 2 375	- 2 375
Résultat opérationnel après dépréciations des goodwill et amortissements des contrats clients	2 704	17 208	- 1 537	18 375
Résultat des cessions	4 205	0	0	4 205
Produits et charges financiers avec contrepartie de trésorerie	- 2 513	- 244	- 2 730	- 5 487
Autres produits et charges financiers sans contrepartie de trésorerie	- 321	- 263	- 347	- 931
Résultat financier	- 2 834	- 507	- 3 077	- 6 418
Résultat des activités courantes	4 075	16 701	- 4 614	16 162
Impôt sur les bénéfices	- 4 987	- 4 096	100	- 8 982
Quote-part dans les résultats des entreprises associées	103	220	2 550	2 873
Résultat net de l'ensemble consolidé	- 809	12 826	- 1 964	10 054
Dont Résultat net – part des actionnaires de la société mère	- 844	12 825	- 2 652	9 330
Dont Résultat net – part des participations ne donnant pas le contrôle	35	0	688	723

01/01/2021 – 31/12/2021 (en K euros)	Investissement	Asset management	Développement Immobilier	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	- 119 800	- 140 627
Produits et charges opérationnels sans contrepartie de trésorerie	- 266	- 77	- 79	- 422
Résultat opérationnel avant dépréciations des goodwill et amortissements des contrats clients	914	13 311	118	14 343
Dépréciations du goodwill et amortissements des contrats clients	0	0	- 2 349	- 2 349
Résultat opérationnel après dépréciations des goodwill et amortissements des contrats clients	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	- 6 495
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
Dont Résultat net – part des actionnaires de la société mère	11 268	8 434	- 3 532	16 170
Dont Résultat net – part des participations ne donnant pas le contrôle	0	0	732	732

Note 6 Précisions sur certains postes du bilan consolidé

6.1 Goodwill

Décomposition (en K euros)	Valeurs brutes 31/12/2022	Perte de valeur	Valeurs nettes 31/12/2022	Valeurs nettes 31/12/21
Activité d'Asset Management	14 702	0	14 702	14 702
Activité de développement immobilier	27 703	0	27 703	27 703
Total goodwill	42 405	0	42 405	42 405

Variations (en K euros) 01/01/2022 - 31/12/2022	Valeurs brutes	Perte de valeur	Valeurs nettes
31/12/2021	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 2022	42 405	0	42 405

Variations (en K euros) 01/01/2022 - 31/12/2022	Valeurs brutes	Perte de valeur	Valeurs nettes
31/12/2021	42 405	0	42 405
Variation de périmètre	0	0	0
31 décembre 2022	42 405	0	42 405

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 "développement immobilier" comprenant Atland Résidentiel et ses filiales, Atland Entreprises ainsi que la société Marianne Développement et ses filiales ;
- la seconde "asset management" comprenant Atland Voisin et Fundimmo ;
- la troisième est l'activité d'investissement avec Atland et ses filiales.

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 Développement immobilier

Cette UGT est composée des sociétés d'Atland Résidentiel, Atland Entreprises et Marianne Développement et leurs filiales.

La société a fait appel à un expert indépendant en 2022 afin de valoriser les sociétés Atland Résidentiel et ses filiales, et Marianne Développement et ses filiales. L'expert a utilisé la méthode de valorisation des discounted cash-flow (DCF) (corroborée par une méthode de l'ANR pour Atland Résidentiel) dont les principales caractéristiques sont les suivantes :

- taux d'actualisation : 8,9% ;
- taux d'impôt : 25,8 %.

Les tests ont consisté à faire varier le taux d'actualisation et la marge d'Ebitda terminale.

Pour la méthode de l'ANR sur Atland Résidentiel, le test a consisté à décoter les marges en fonction du stade d'avancement de chaque opération.

La valeur d'entreprise issue de la méthode des DCF ne remet pas en cause la valeur d'entreprise déterminée par l'expert indépendant.

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 « Développement immobilier ». Une analyse de sensibilité sur une hypothèse clé pourrait conduire à ce que la valeur comptable de l'UGT excède sa valeur recouvrable.

2. UGT Asset Management

Cette UGT est composée des sociétés Atland Voisin et Fundimmo.

Le management a procédé à la valorisation de la société Atland Voisin selon la méthode des discounted cash-flow (corroboré par les méthodes de multiples boursiers et de transaction), dont les principales caractéristiques sont les suivantes :

- taux d'actualisation : 9,5% ;
- taux d'impôt : 25,8 %.

Les tests ont consisté à faire varier le taux d'actualisation, et dégrader les hypothèses de collecte et le taux de marge d'Ebitda.

Un expert indépendant a procédé à une valorisation de la société Fundimmo selon la méthode des discounted cash-flow (DCF) dont les principales caractéristiques sont les suivantes :

- taux d'actualisation : 17,3% ;
- taux d'impôt : 25,8 %.

Les tests ont consisté à faire varier le taux d'actualisation et la marge d'Ebitda terminale.

Compte tenu de l'écart très important entre les valeurs issues de ces méthodes et la valeur à tester, aucune perte de valeur potentielle n'apparaît pour l'UGT « Asset Management ».

3. UGT investissement

Cette UGT est composée de la société 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 31/12/2022	Amortissements 31/12/2022	Valeurs nettes 31/12/2022	Valeurs nettes 31/12/2021
Concessions, brevets, licences	2 084	- 1 551	532	479
Marque	1 084	0	1 084	1 084
Relations clientèles	10 593	- 6 761	3 832	6 207
Autres immobilisations incorporelles	172	- 68	103	0
Sous-total immobilisations incorporelles	13 932	- 8 380	5 551	7 770
Droits d'utilisation des actifs loués	8 505	- 4 566	3 940	4 937
Total immobilisations incorporelles et droits d'utilisation des actifs loués	22 438	- 12 946	9 491	12 707
Variations (en K euros) 01/01/2022 - 31/12/2022	Valeurs brutes	Amortissements	Valeurs nettes	
31/12/2021	21 335	- 8 628	12 707	
Variation liée à l'application d'IFRS 16 : Obligations locatives	721	311	1 032	
Mouvements de périmètre	0	0	0	
Augmentations	382	- 4 630	- 4 247	
Diminutions	0	0	0	
31/12/2022	22 438	- 12 946	9 491	

6.3 Immeubles de placement

Variations (en K euros) 01/01/2022 - 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
Variations (en K euros) 01/01/2022 - 31/12/2022	Valeurs brutes	Amortissements et dépréciations nets des reprises	Valeurs nettes
31/12/2021	103 419	- 8 986	94 433
Augmentations	2 551	- 3 131	- 580
Diminutions	- 5 799	1 695	- 4 104
Reclassement immeubles de placement destinés à être cédés	- 1 385	324	- 1 061
31/12/2022	98 786	- 10 098	88 688

Les principales acquisitions et cessions d'immeubles de placement sont détaillées aux paragraphes 6.17.3 et 7.3.

Au 31 décembre 2022 :

- aucun frais financier n'a été incorporé dans le coût d'entrée des immeubles de placement alors qu'au 31 décembre 2021 ils s'étaient élevés à un montant de 1 050 K€ ;
- une provision pour dépréciation de 173 K€, constatée sur des actifs situés à Lille et vendus au cours du présent exercice, a été reprise au 31 décembre 2022.

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)

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 2022, la juste valeur des immeubles de placement se monte à 134 M€ à comparer à une valeur nette comptable de 90 M€ (y compris actifs classés IFRS 5)

Pour mémoire, au 31 décembre 2021, la juste valeur des immeubles de placement s'élevait à 137 M€ à comparer à une valeur nette comptable de 94 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 31/12/2022	Amortissements 31/12/2022	Valeurs nettes 31/12/2022	Valeurs brutes 31/12/2021	Amortissements 31/12/2021	Valeurs nettes 31/12/2021
Autres immobilisations corporelles	5 588	- 1 103	4 485	2 126	- 763	1 363
Immobilisations en cours	221	0	221	2 167	0	2 167
Total immobilisations corporelles	5 809	- 1 103	4 706	4 293	- 763	3 530

Les autres immobilisations corporelles englobent principalement :

- le coût de construction des nouveaux bureaux sis Vauréal (95) dédiés à l'accueil des équipes de Marianne Développement et Maison Marianne Services (en immobilisations en cours au 31 décembre 2021),
- le coût des agencements du siège et bureaux parisiens ainsi que du petit matériel et mobilier.

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

Variations (en K euros) 01/01/2022 - 31/12/2022	Valeurs brutes	Amortissements	Valeurs nettes
31/12/2021	4 293	- 763	3 530
Augmentations	1 519	- 301	1 218
Diminutions	- 3	- 38	- 42
31/12/2022	5 809	- 1 103	4 706

6.5 Actifs financiers

Décomposition (en K euros)	Valeurs brutes 31/12/2022	Dépréciations 31/12/2022	Valeurs nettes 31/12/2022	Valeurs nettes 31/12/2021
Titres de participation non consolidés en juste valeur	3 843	0	3 843	4 192
Autres créances immobilisées	3 231	0	3 231	4 314
Autres titres immobilisés	24	0	24	24
Instruments dérivés non courants	3 690	0	3 690	336
Autres immobilisations financières	2 020	0	2 020	1 755
Total autres actifs financiers	12 809	0	12 809	10 621

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

7 COMPTES CONSOLIDÉS ET COMPTES SOCIAUX

États financiers consolidés annuels 31 décembre 2022

Variations (en K euros) 01/01/2022 - 31/12/2022	Valeurs brutes	Dépréciations	Valeurs nettes
31/12/2021	10 670	- 49	10 621
Mouvements de périmètre	0	0	0
Variation de juste valeur des titres de participation non consolidés (conformément à IFRS 9)	- 601	0	- 601
Augmentations	4 291	0	4 291
Diminutions	- 1 551	49	- 1 502
31/12/2022	12 809	0	12 809

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 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, Gennevilliers (92) et Levallois (92) (structuration réalisée en novembre 2016).

Les éléments relatifs à cette société au 31 décembre 2022 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	267 500	310 300

Autres immobilisations financières :

Les autres immobilisations financières sont principalement constituées de dépôts de garantie versés au titre de la prise à bail de bureaux (sièges sociaux) (747 K€) ainsi que des indemnités d'immobilisation versées dans le cadre de projets immobiliers (952 K€) et de cautions diverses (312 K€).

6.6 Participation dans les entreprises associées

Décomposition (en K euros)	Valeurs brutes 31/12/2022	Dépréciation 31/12/2022	Valeurs nettes 31/12/2022	Valeurs nettes 31/12/2021
Participations dans les entreprises associées	6 119	- 1 422	4 697	2 975
Total participations dans les entreprises associées	6 119	- 1 422	4 697	2 975

En K euros	31/12/2022	31/12/2021
Valeur des titres en début de l'exercice	2 975	1 616
Mouvements de périmètre	- 65	380
Mouvements de capital	0	0
Part du groupe dans les résultats de l'exercice	2 874	2 005
Dividendes distribués	- 1 087	- 1 026
Autres	0	0
Valeur des titres en fin d'exercice	4 697	2 975

Activité relative à l'immobilier d'entreprise :

Atland investit aux côtés d'investisseurs majoritaires en prenant des participations dans des tours de table entre 2,5 et 20 % afin de mettre en place un alignement d'intérêts entre les investisseurs majoritaires et l'asset manager.

Les éléments permettant de conclure qu'Atland a une influence notable sur les sociétés concernées sont les suivantes :

- Atland Voisin, filiale à 100 % d'Atland, assure l'asset, le property et le fund 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 ;
- 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 ;

- 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 d'Atland suivant la méthode de la mise en équivalence sont des véhicules dédiés à la détention d'un ou plusieurs actifs immobiliers comptabilisés en tant qu'immeubles de placement dont elles tirent des revenus locatifs. Leurs données bilancielles et de résultats ont été regroupées conformément à IFRS 12 B2-B6.

Activité de développement immobilier :

Via Atland Résidentiel, Atland Entreprises 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)	31/12/2022	31/12/2021
Actifs non courants	7 260	7 487
Dont immeubles de placement	7 260	7 356
Actifs courants	90 458	116 523
Dont stocks	1 283	19 977
Passifs non courants	11 691	12 743
Dont emprunts auprès des établissements de crédit	6 263	6 673
Dont fonds propres investis	346	346
Dont juste valeur des instruments dérivés	0	0
Dont crédits promoteurs	3 200	2 981
Passifs courants	71 197	101 849
Dont emprunts auprès des établissements de crédit	423	418
Dont crédits promoteurs	1 466	3 200
Dont fonds propres investis	0	0

Compte de résultat :

(en K euros)	31/12/2022	31/12/2021
Chiffre d'affaires	81 433	102 824
Résultat net des activités poursuivies	7 889	4 964
Résultat global total	7 889	4 964

Quote-part dans le résultat consolidé (en K euros)	31/12/2022	31/12/2021
SCI Synerland	103	101
SCCV Corneilles Nancy	439	54
SCCV Adim Atland	15	305
SCCV Savigny 8-10 Boulevard Aristide Briand	46	149
SCCV Vauréal Boulevard de l'Oise Nord	7	136
SCCV Franconville – Chaussée Jules César	78	67
SCCV Corneilles Sarraïl	310	177
SCCV Eaubonne	130	60
SARL Concha	0	- 24
SCCV Corneilles Bois Rochefort	3	0
SCCV Rueil Malmaison Paul Doumer	383	- 279
SCCV Vaux Sur Seine	165	- 3
SCCV Vauréal Boris Vian	307	865
SCCV Osny des Chars	494	180
SCCV Gonesse E.Rain	162	149
SAS MY SHARE Company	220	36
Autres	11	32
Total	2 874	2 005

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.

7 COMPTES CONSOLIDÉS ET COMPTES SOCIAUX

États financiers consolidés annuels 31 décembre 2022

6.8 Stocks et encours

Décomposition (en K euros)	Valeurs brutes 31/12/2022	Dépréciation 31/12/2022	Valeurs nettes 31/12/2022	Valeurs brutes 31/12/2021	Dépréciation 31/12/2021	Valeurs nettes 31/12/2021
Stocks et travaux en cours	87 269	- 421	86 848	93 461	- 761	92 700
Total stocks et travaux encours	87 269	- 421	86 848	93 461	- 761	92 700

Variations (en K euros)	Stocks bruts	Dépréciations	Stocks nets
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	0	245
Variation de périmètre	- 392	0	- 392
31/12/2021	93 461	- 761	92 700
Variation	- 6 192	0	- 6 192
Dotations	0	- 26	- 26
Reprises	0	365	365
31/12/2022	87 269	- 421	86 848

Les dépenses engagées et comptabilisées en stocks au 31 décembre 2022.

6.9 Créances clients et autres débiteurs

Décomposition (en K euros)	Valeurs brutes 31/12/2022	Dépréciation 31/12/2022	Valeurs nettes 31/12/2022	Valeurs brutes 31/12/2021	Dépréciation 31/12/2021	Valeurs nettes 31/12/2021
Créances clients	12 868	- 13	12 855	10 432	- 65	10 367
Actifs de contrats	89 191	0	89 191	64 038	0	64 038
Total créances clients	102 059	- 13	102 046	74 470	- 65	74 405
Avances et acomptes versés	2 663	0	2 663	255	0	255
Créances sociales	67	0	67	75	0	75
Créances fiscales hors IS	27 865	0	27 865	31 100	0	31 100
Créances sur co-promotion	10 315	0	10 315	14 552	0	14 552
Créances sur cessions d'immobilisations	1 023	0	1 023	3	0	3
Débiteurs divers	7 648	- 329	7 319	8 600	- 329	8 271
Charges constatées d'avance	619	0	619	266	0	266
Total autres débiteurs	50 199	- 329	49 870	54 851	- 329	54 522
Total actifs courants	152 259	- 342	151 917	129 321	- 394	128 927

Le groupe n'a pas connu de défaut de paiement significatif sur la période.

L'actualisation du risque de non-recouvrement de créances a conduit au maintien d'une provision pour dépréciation de 13 K€ (soit une reprise partielle de provision pour dépréciation de 52 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 142,9 M€ fin 2022 contre 84,5 M€ au 31 décembre 2021.

6.10 Trésorerie et équivalents de trésorerie

Décomposition (en K euros)	Valeurs nettes 31/12/2022	Valeurs nettes 31/12/2021
Valeurs mobilières de placement	37 520	15 024
Trésorerie ⁽¹⁾	91 689	117 513
Total trésorerie et équivalents de trésorerie au bilan	129 209	132 537
Découverts bancaires	- 460	- 360
Total trésorerie et équivalents de trésorerie au sens du TFT	128 749	132 177

(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 31/12/2021	Acquisitions, créations et apports	Diminution par cessions	Autres mouvements	Valeurs au 31/12/2022
Immeubles de placement destinés à la vente	1 779	0	- 1 779	1 061	1 061
Total	1 779	0	- 1 779	1 061	1 061

Ils sont composés de trois actifs de commerce sis Trignac (44), Guérande (44) et Bourges (18) sous promesse au 31 décembre 2022.

6.12 Capitaux propres

Capital :

En nombre de titres et en euros	Nombre d'actions	Nominal	Capital social
Nombre d'actions émises au 31/12/2020	4 460 075	11	49 060 825
Nombre d'actions émises au 31/12/2021	4 460 075	11	49 060 825
Nombre d'actions émises au 31/12/2022	4 460 076	11	49 060 825

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.

Actions propres :

L'Assemblée Générale Mixte du 17 mai 2022 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 8 % 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-quatre millions neuf cent soixante-seize mille quatre cent vingt euros (24 976 420 €) avec un prix maximum d'achat par actions qui ne pourra excéder soixante-dix euros (70 €) 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 17 mai 2022. Elle annule et remplace l'autorisation antérieurement consentie et mise en œuvre sous la onzième résolution de l'Assemblée Générale Mixte du 20 mai 2021.

Sous l'empire de la délégation actuelle et précédente, le Conseil d'administration a utilisé ce droit. Ainsi, au 31 décembre 2022, le nombre d'actions auto-détenues est de 130 763 dont 13 062 au travers du contrat de liquidité avec le CM CIC Securities.

Dans les comptes consolidés au 31 décembre 2022, 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 2022 :

Au 31 décembre 2022, la société a émis 18 plans d'actions gratuites dont cinq sont encore en cours pour un total de 22 807 actions et selon le détail suivant :

Plan	Nombre d'actions attribuées	Date d'attribution des actions	Date d'acquisition prévisionnelle des actions	Caduques / perdues	Plan en cours	Conditionnée s (performance)	Présence
12	8 605	31 mars 2020	31 mars 2023	285	8 320	0	8 320
14	4 500	4 mars 2021	4 mars 2023	1 500	3 000	0	3 000
16	1 180	8 novembre 2021	08-nov-23	0	1 180	1 180	1 180
17	590	8 novembre 2021	8 novembre 2023	0	590	0	590
18	9 717	22 mars 2022	22 mars 2025	0	9 717	0	9 717
Total	24 592			1 785	22 807	1 180	22 807

Pour les plans 12, 14, 17 et 18, il n'y a pas de conditions de performance, ceux-ci ne sont conditionnés qu'à la présence des salariés.

7 COMPTES CONSOLIDES ET COMPTES SOCIAUX

États financiers consolidés annuels 31 décembre 2022

Pour le plan 16, les actions sont conditionnées à un objectif de réalisation d'un premier investissement sur une période limitée en temps pour Atland Voisin.

En complément de ces plans, à la suite de l'assemblée générale du 20 mai 2021, le Conseil d'administration du 28 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 performance au 31 décembre 2024 et de présence au 28 juillet 2025.

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

Résultat par action :

(en K euros)	31/12/2022	31/12/2021
Numérateur		
Résultat net, part du groupe	9 331	16 170
Dénominateur		
Nombre moyen d'actions pondéré non dilué	4 352 177	4 364 776
Effets des actions potentielles dilutives		
Droits d'attribution d'actions gratuites	23 290	35 052
Effet dilutif potentiel total	23 290	35 052
Nombre moyen d'actions pondéré dilué	4 375 647	4 399 828
Résultat net, part du groupe, non dilué par actions (en €)	2,14	3,70 €
Résultat net, part du groupe, dilué par actions (en €)	2,13	3,68 €

Dividendes :

(en K euros)	31/12/2022	31/12/2021
Versement aux actionnaires Atland	0	0
Dividendes prélevés sur le résultat fiscal exonéré (en application du régime SIIC)	7 805	6 557
Dividendes prélevés sur le résultat fiscal taxable	0	0
Total	7 805	6 557

Les dividendes par action distribués sur les exercices 2022 et 2021 au titre des résultats 2021 et 2020 se sont élevés respectivement à 1,75 € et 1,50 €.

Il sera proposé lors de l'Assemblée Générale Mixte du 23 mai 2023 d'approbation des comptes arrêtés au 31 décembre 2022, la distribution d'un dividende d'un montant de 2,00 € par action. Sur la base des actions portant jouissance au 31 décembre 2022, 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 23 mai 2023 s'élèvera à 8 920 150 € et sera retraité des actions auto-contrôlées (base 31 décembre 2022).

6.13 Passifs financiers non courants

Passifs financiers non courants

Décomposition (en K euros)	31/12/2022	31/12/2021
Emprunt obligataire non convertible net des frais	32 091	32 001
Emprunts auprès des établissements de crédit	111 724	126 301
Emprunts – Crédit-bail	1 600	1 769
Obligations locatives	1 894	3 169
Dette sur intérêts minoritaires ou options de vente accordées aux minoritaires	2 132	2 372
Crédits promoteurs	27 393	55 000
Juste valeur des instruments dérivés	0	11
Dettes financières diverses – Dépôts de garanties	910	1 139
Total passifs financiers non courants	177 744	221 762

Échéancier (en K euros)	2 ans	3 ans	4 ans	5 ans	Plus de 5 ans	Total
Emprunt obligataire non convertible	0	0	32 091	0	0	32 091
Emprunts auprès des établissements de crédit	25 508	42 875	34 927	4 760	3 654	111 724
Emprunts – Crédit-bail	172	176	181	186	885	1 600
Obligations locatives	1 549	277	35	24	8	1 894
Dette sur intérêts minoritaires ou options de vente accordées aux minoritaires	0	2 132	0	0	0	2 132
Crédits promoteurs	21 315	3 873	2 205	0	0	27 393
Juste valeur des instruments dérivés	0	0	0	0	0	0
Dettes financières diverses – Dépôts de garanties	227	55	92	66	470	910
Total	48 771	49 388	69 531	5 036	5 018	177 744

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
1,5 ans	2	
2 ans	0	1 100
3 ans	1 281	0
4 ans	336	0
5 ans	32 096	0
6 ans	19 177	51 658
7 ans	0	19 662
8 ans	0	32 695
9 ans	171	0
10 ans	0	1 794
12 ans	0	1 768
12,75 ans	0	729
15 ans	625	2 667
Total	53 688	112 072

Le taux d'intérêt moyen du groupe (hors emprunt obligataire et obligations locatives liées à IFRS 16) s'élève à 2,09 % au 31 décembre 2022 contre 2,10 % au 31 décembre 2021.

Il est de 2,66 % si on inclut le coût de l'EuroPP.

Caractéristiques des emprunts (en K€)

Échéancier (en K euros)	Moins de 1 an	Plus de 1 an
Emprunts obligataires	0	32 091
Emprunts auprès des établissements de crédit ⁽¹⁾	15 275	112 622
Emprunts – Crédit-bail	167	1 600
Obligations locatives	2 110	1 894
Total	17 553	148 207

La durée moyenne de la dette résiduelle (y compris dette obligataire et retraitement IFRS 16 et hors dette court terme affectée à l'activité de Développement immobilier) s'élève à 3,53 ans au 31 décembre 2022 contre 4,40 ans au 31 décembre 2021.

7 COMPTES CONSOLIDES ET COMPTES SOCIAUX

États financiers consolidés annuels 31 décembre 2022

Instruments de trésorerie

Au 31 décembre 2022, 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 3 690 K€ soit un gain net d'impôt de 2 767K€. Pour mémoire, le solde de la valorisation au 31 décembre 2021 faisait ressortir un gain net de 253 K€.

Au 31 décembre 2022, les caractéristiques principales des opérations de couverture encore actives chez Atland et ses filiales intégrées globalement sont les suivantes :

(en K euros)	31/12/2021	Augmentation	Diminution	Provision	Reprise	31/12/2022
Instruments de trésorerie – Actif						
De type CAP	336	531	0	2 824	0	3 690
De type SWAP	0	0	0	0	0	0
Total instruments de trésorerie – Actif	336	531	0	2 824	0	3 690
Instruments de trésorerie – Passif						
De type CAP	0	0	0	0	0	0
De type SWAP	- 83	- 28	1	0	110	0
Total instruments de trésorerie – Passif	- 83	- 28	1	0	110	0

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 31/12/2022 (en K euros)	Note	Actifs et passifs désignés à la juste valeur par résultat	Instruments dérivés de couverture	Instruments financiers disponibles à la vente	Prêts et créances	Passifs au coût amorti	Total valeur nette comptable	Cotations sur un marché actif – Niveau 1	Modèle interne sur des données observables – Niveau 2	Modèle interne sur des données non observables – Niveau 3
Titres immobilisés non consolidés	6.5			3 849	24		3 873			3 873
Instruments dérivés de couverture	6.5	3 690					3 690		3 690	
Dépôts de garantie et cautions versés	6.5				2 014		2 014		2 014	
Comptes courants et autres créances financières	6.5				3 231		3 231		3 231	
Valeurs mobilières de placement	6.10	37 520					37 520	37 520		
Disponibilités et trésorerie	6.10				91 689		91 689	91 689		
Total actifs financiers		41 210	0	3 849	96 958	0	142 018	129 209	8 936	3 873
Emprunts obligataires	6.13					33 238	33 238		33 238	
Emprunts auprès des établissements de crédit	6.13					127 701	127 701		127 701	
Emprunts relatifs aux actifs destinés à la vente						899	899			
Crédits promoteurs	6.13					56 516	56 516		56 516	
Obligations locatives						4 004	4 004		4 004	
Emprunts – Crédit-bail	6.13					1 768	1 768		1 768	
Autres dettes financières						3 865	3 865		3 865	
Instruments dérivés de couverture	6.13 / 6.15	0					0		0	
Dépôts de garantie reçus	6.12 / 6.15					1 079	1 079		1 079	
Découverts bancaires	6.10					460	460	460		
Fonds propres	6.12					3	3			3
Total passifs financiers		0	0	0	0	229 533	229 533	460	228 174	0

COMPTES CONSOLIDÉS ET COMPTES SOCIAUX
États financiers consolidés annuels 31 décembre 2022

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 éts 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				0	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	0

Endettement net :

(en K euros)	Déc. 2022	Déc. 2021
Total des passifs financiers courants et non courants	229 533	249 693
Juste valeur des Instruments dérivés à l'actif	- 3 690	- 336
Trésorerie disponible	- 129 209	- 132 537
Endettement net	96 633	116 820
Juste valeur nette des instruments de couverture	3 690	253
Endettement net hors juste valeur des couvertures	100 323	117 073

Hors dette IFRS 16, l'endettement net se monte à 93 528 K€ y compris la juste valeur des couvertures et 97 218 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 variables couverts. 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 12 % de la dette bancaire hors dette court terme affectée au développement immobilier (promotion et construction soit un montant de 23 M€). Cela représenterait un impact de l'ordre de 216 K€ à la baisse sur le résultat avant effet impôt.

La société considère également que le risque lié au niveau des taux d'intérêts et qui concerne les crédits promoteurs et marchands est limité dans la mesure où ces financements sont signés sur des durées courtes (24 mois maximum) et ne pas systématiquement tirés durant cette période (fonction des encaissements d'appels de fonds)./

Risque lié au service bancaire :

Au 31 décembre 2022, l'encours total des dettes bancaires affectées à l'activité d'investissement et l'acquisition 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* » – inférieur à 65 % ainsi que d'un ICR – « *Interest Cover Ratio* » – supérieur à 200 %).

La société communique, de manière semestrielle, à la demande des organismes de crédits, l'évolution de ces ratios. Au 31 décembre 2022, 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 des dettes financières nettes corporate du groupe sur EBITDA récurrent (cf. 2.3.22),

Ratio R2 – *Loan-to-Value of Activities* : correspond au rapport des dettes financières nettes hors crédits promotion sur la juste valeur des actifs du groupe, en ce compris les immeubles de placement,

7 COMPTES CONSOLIDÉS ET COMPTES SOCIAUX

États financiers consolidés annuels 31 décembre 2022

l'activité de développement immobilier, 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 et le capital restant dû sur cette dette est de 51,7 M€ (montant net des frais d'émissions restant à amortir pour 842 K€).

Risque lié au niveau d'endettement du groupe – *Loan To Value of Assets* (a) :

Au 31 décembre 2022, le groupe dispose d'une structure financière qu'il considère adaptée à ses objectifs. Le niveau d'endettement net correspond à 29,9 % de la juste-valeur des actifs, à savoir (i) des immeubles de placement, (ii) de l'activité Développement immobilier, (iii) de l'activité *Asset Management* ainsi que (iv) de la juste valeur des titres non consolidés contre 33,4 % à fin 2021 (hors IFRS 16, hors impact de la couverture de taux pour les deux années) :

(en K euros)	31/12/2022 (hors IFRS 16)	31/12/2022 (yc IFRS 16)	31/12/2021 (hors IFRS 16)	31/12/2021 (yc IFRS 16)
Juste valeur des immeubles et immeubles destinés à la vente	132 456	132 456	136 824	136 824
Juste valeur de l'activité <i>Développement Immobilier</i> ⁽¹⁾	129 180	129 180	129 106	129 106
Juste valeur de l'activité <i>Asset Management</i> ⁽²⁾	63 687	63 687	57 812	57 812
Juste valeur des titres de participation ⁽³⁾	12 963	12 963	12 285	12 285
Autres actifs (IFRS 16)	0	3 940	0	4 992
Total juste valeur des actifs	338 286	342 226	336 027	341 019
Endettement net avec juste valeur des couvertures de taux	97 532	97 532	111 828	116 820
% Part de l'endettement (yc couverture) sur les actifs	28,83 %	28,50 %	33,28 %	34,26 %
Endettement net hors juste valeur des couvertures de taux	101 222	101 222	112 081	117 073
% Part de l'endettement (hors couverture) sur les actifs	29,92 %	29,58 %	33,35 %	34,33 %

(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 4 004 K€ et actif de 3 940 K€), le LTVA s'établit à 29 %.

▪ 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 développement immobilier, 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 31/12/2022	Solde au 31/12/2021
Évaluation des engagements		
Obligations à l'ouverture	440	589
Coût net d'une année de service additionnelle	96	122
Charge d'intérêt	4	2
Prestations payées	0	0
Gains et pertes actuariels non recyclables en résultat	- 187	- 80
Changement de méthode lié à l'application de l'Agenda Décision IFRS IC IFRIC Update	0	- 193
Variation de périmètre	0	0
Reclassement IFRS 5	0	0
Solde net au passif	353	440
Dont valeur actuelle à la clôture de l'exercice	353	440
Dont perte ou gain actuariel	- 187	- 80
Hypothèses des passifs		
Taux d'actualisation des indemnités de départ à la retraite à la fin de l'année	3,75%	0,98 %
Augmentation des salaires à la fin de l'année	2,50%	2,50%

6.15 Passifs courants

Décomposition (en K euros)	31/12/2022	31/12/2021
Emprunts obligataires	0	0
Coupons courus sur emprunts obligataires	1 147	1 144
Emprunts auprès des établissements de crédit	15 275	12 956
Emprunt – Crédit-bail	167	163
Obligations locatives	2 110	1 823
Crédits promoteurs	28 800	5 246
Instruments dérivés de couverture	0	72
Dettes financières diverses – Dépôts de garantie	1 905	3 998
Concours bancaires courants	460	360
Intérêts courus non échus	1 027	560
Passifs financiers	50 891	26 322
Fournisseurs	85 649	73 427
Fournisseurs d'immobilisations	3 852	6 679
Dettes fournisseurs	89 501	80 106
Provisions courantes	927	1 343
Clients créditeurs	2 195	1 440
Dettes sociales et fiscales	46 819	40 854
Dettes sur co-promoteurs	10 069	5 094
Dettes d'impôt	5 575	27
Charges appelées d'avance	731	870
Dettes diverses	4 980	4 963
Produits constatés d'avance	752	915
Autres passifs courants	72 047	55 506
Total passifs liés aux actifs destinés à la vente	899	1 610
Total passifs courants	212 438	163 544

6.16. Besoin en fonds de roulement

Échéancier (en K euros)	31/12/2022	31/12/2021
Actifs courants	237 742	221 624,0
Stocks et en cours	86 848	92 700
Dont stocks liés aux opérations de rénovation	25 499	39 304
Créances clients et autres débiteurs	150 894	128 924
Passifs courants	152 474	129 347
Fournisseurs (hors fournisseurs d'immobilisations) et autres dettes	85 649	73 427
Autres créditeurs	66 826	55 920
Total besoin en fonds de roulement	85 268	92 277
(en K euros)	31/12/2022	31/12/2021
Total besoin en fonds de roulement à l'ouverture	92 277	41 077
Variation de périmètre	- 2 347	0
Variation du besoin en fonds de roulement du tableau des flux de trésorerie	- 5 304	51 832
Autres*	642	- 632
Total besoin en fonds de roulement à la clôture	85 268	92 277
Dont BFR lié à l'activité de rénovation	25 247	40 597

(*) Dont neutralisation des dividendes perçus des entreprises associées pour 1 757 K€ en 2022 (contre 1 026 K€ en 2021).

6.17 Notes sur le tableau de flux de trésorerie

6.17.1 Dotations aux amortissements et dépréciations

(en K euros)	Note	31/12/2022	31/12/2021
Dotations aux amortissements et dépréciations suivant le compte de résultat		- 7 657	- 6 955
Neutralisation des reprises de provisions sur stocks nettes des dotations		- 722	- 722
Dépréciation financière sur titres de participation des entités non consolidées		- 49	- 49
Neutralisation des reprises de provisions pour risques et charges nettes des dotations		- 787	- 787
Neutralisation des reprises de provisions sur créances douteuses nettes des dotations	6.9	- 56	- 56
Dotations aux amortissements et dépréciations suivant le TFT		- 8 187	- 8 569
Dotations aux amortissements immobilisations incorporelles ⁽¹⁾	6.2	- 4 630	- 4 452
Dotations aux amortissements immobilisations corporelles	6.4	- 475	- 158
Dotations aux amortissements immeubles de placement, nettes des reprises pour dépréciation	6.3	- 3 131	- 3 911
Dotations aux provisions sur titres de participation non consolidés		0	- 49
Reprises provisions pour dépréciation 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 diminué d'un peu plus de 5 M€ entre 2021 et 2022, situation s'expliquant principalement par la compensation des besoins et ressources de trésorerie générés par l'activité « Développement Immobilier » (promotion – construction) et de l'activité « Asset management » :

- Baisse des stocks relatifs aux actifs en cours de « rénovation » à la suite d'une cession concrétisée en 2022 mais compensée partiellement par l'avancement technique constaté à la fin de l'exercice sur les opérations de promotion logement – tertiaire en cours : variation nette de -6 M€ ;
- Augmentation des dettes fournisseurs à mettre en regard avec l'avancement technique des opérations de promotion logement et tertiaire : + 13,3 M€ ;
- Augmentation des soldes clients liée principalement à l'accélération du développement de la gestion réglementée assurée par la société Atland Voisin (hausse du volume des fonds collectés) : + 29 M€ ;
- Augmentation des dettes en comptes courants (appels de fonds) sur les opérations menées en co-promotion dans le cadre de l'activité « Développement Immobilier » : + 5 M€.

6.17.3. Décaissements sur acquisitions d'immobilisations

Les décaissements sur immobilisations incorporelles s'expliquent principalement par les développements et investissements sur les

plateformes et sites internet mais également sur les solutions ERP du groupe (0,4 M€).

Les décaissements sur immobilisations corporelles sont liés plus spécifiquement aux travaux de construction de l'ensemble immobilier sis à Vauréal (95) pour 1,4 M€ - Ce dernier ayant été livré en mai 2022 et accueillant le siège social de Marianne Développement et ses filiales.

Les décaissements sur immeubles de placement s'expliquent principalement par la poursuite des travaux de construction d'un parc d'activité sur les communes de Pierrefitte et Stains (93) pour 4 M€, travaux qui se termineront en 2023.

6.17.4 Encaissements / Remboursements d'emprunts

Hormis le service courant de la dette (dont 7,5 M€ au titre de la dette corporate portée par Atland Group), le groupe a bénéficié de débloquages complémentaires de fonds négociés dans le cadre du financement des travaux pour la construction tertiaire (parc d'activité de Pierrefitte Stains (93) et l'ensemble immobilier sis à Vauréal (95)) et du déblocage de lignes d'accompagnement pour l'activité de promotion résidentielle.

Par ailleurs, les arbitrages réalisés au cours de l'année ont donné lieu au remboursement anticipé des emprunts qui finançaient partiellement les actifs concernés.

6.17.5 Variation des passifs issus des activités de financement :

Passifs courants et non courants (en K euros)	31/12/2021	Flux de trésorerie	Flux non cash			31/12/2022
			Acquisition	Reclassement	Var de juste valeur	
Emprunt obligataire	32 001	0	0	0	90	32 091
Coupons courus sur emprunt obligataire	1 144	0	0	0	3	1 147
Emprunts bancaires auprès des établissements de crédit ⁽¹⁾	140 866	- 12 400	0	- 1 136	568	127 898
Intérêts courus non échus	561	0	0	0	465	1 026
Emprunts location financement	1 931	- 163	0	0		1 768
Obligations locatives	4 992	- 1 992	1 166	0	- 161	4 004
Crédits promoteurs	60 246	- 4 184	0	0	132	56 193
Dette sur intérêts minoritaires ou options de vente accordées aux minoritaires	2 372	0	0	0	- 240	2 132
Instruments dérivés passifs sur emprunts	83	0	0	0	- 83	0
Instruments dérivés actifs sur emprunts	- 336	- 531	0	0	- 2 824	- 3 690
Dettes financières diverses – Dépôts de garantie	5 137	- 2 802	0	0	- 133	2 202
Dettes financières diverses – Autres fonds propres	0	0	0	613	0	613
Total	248 997	- 22 072	1 166	- 523	- 2 183	225 385

(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)	31/12/2022	31/12/2021
Investissement (revenus locatifs)	7 226	7 662
Développement Immobilier	137 851	121 541
Asset Management et Gestion Réglementée	41 654	32 228
Total chiffre d'affaires	186 731	161 431

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 2022.

(en K euros)	31/12/2022	31/12/2021
Résultat opérationnel courant	18 376	11 994
Amortissements et dépréciations des immobilisations	8 062	8 520
Paievements en actions	139	- 299
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)	3 799	3 029
Contribution des club deal et opérations en co-investissement	349	- 123
Éléments non récurrents	-83	- 407
EBITDA RECURRENT retraité	30 642	22 714

7.3 Résultat sur cessions d'actifs

(en K euros)	31/12/2022	31/12/2021	
	Immeuble de placement ⁽¹⁾	Immeuble de placement (2)	Titres
Produits de cession	10 725	29 827	3 436
Frais de cession	- 482	- 424	0
Indemnité de remboursement anticipé sur emprunt	- 19	- 486	0
Produits de cession (valeur nette)	10 224	28 917	3 436
Valeur nette comptable des éléments cédés et autres frais	- 6 013	- 15 671	- 3 381
Résultat interne neutralisé	- 7	22	0
Résultat de cession net d'actifs non courants	4 205	13 268	55

(1) Cession de trois sites Speedy situés en Ile-De-France, de deux immeubles de commerce sis Lille, et de deux immeubles de bureaux sis Toulouse et Stains

(2) 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

7.4 Charges externes et autres charges

(En K euros)	31/12/2022	31/12/2021
Achats non stockés, Matériel et Fournitures	417	367
Coût de revient des stocks	108 870	97 663
Autres services extérieurs	3 701	2 889
Dont loyers et charges locatives*	697	800
Dont dépenses d'entretien	1 957	1 455
Autres charges externes	11 976	9 812
Dont rémunérations d'intermédiaires et honoraires	5 867	4 477
Autres charges d'exploitation	1 414	1 104
Total charges externes et autres charges	126 377	111 835
(*) 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)	31/12/2022	31/12/2021
Salaires et charges	33 632	29 166
Intéressements et participation	0	0
Charges sur paiement en actions	256	1 197
Total charges de personnel	33 888	30 363

Le montant des charges sociales comptabilisées au titre des régimes à cotisations définies s'élève à 2 572 K€. Le groupe emploie 254 salariés au 31 décembre 2022 au travers de 7 sociétés (ATLAND Group, ATLAND Entreprises, ATLAND Résidentiel, ATLAND Voisin, Marianne Développement, Maisons Marianne Services et FUNDIMMO) contre 253 au 31 décembre 2021.

Une Unité Économique et Sociale (l'UES ATLAND) regroupant les sociétés LANDCO, ATLAND, ATLAND Group, ATLAND Entreprises, ATLAND Voisin, ATLAND Résidentiel et FUNDIMMO a été constituée en 2019. Cette UES a progressivement intégré les filiales acquises.

7.6 Dotations nettes aux amortissements et provisions

(en K euros)	31/12/2022	31/12/2021
Amortissements des droits d'utilisation des actifs loués	2 012	1 828
Amortissements et dépréciations nettes des immobilisations	6 050	6 692
Dotations nettes des reprises pour dépréciation d'actifs	- 377	- 779
Dotations nettes des reprises aux provisions pour risques et charges	- 29	- 787
Total dotations nettes aux amortissements et provisions	7 657	6 955

7.7 Résultat financier

(en K euros)	31/12/2022	31/12/2021
Produits financiers	978	397
Charges financières	- 7 429	- 6 630
Juste valeur des titres de participation non consolidés (IFRS 9)	0	- 140
Juste valeur des valeurs mobilières de placement	0	0
Coût de l'endettement financier net	- 6 451	- 6 373
Juste valeur des contrats de couvertures (IFRS 9)	34	- 72
Variation des provisions	49	- 49
Autres produits et charges financiers	- 50	
Autres produits et charges financiers	33	- 121
Résultat financier	- 6 418	- 6 494

7.8 Impôts sur les bénéfices

(en K euros)	31/12/2022	31/12/2021
Impôts sur les sociétés exigibles	- 9 084	- 3 975
Impôts différés	101	49
Impôts sur les bénéfices	- 8 983	- 3 926

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)	31/12/2022	31/12/2021
Résultat net après impôt	10 055	16 902
Résultat des participations dans les entreprises associées	- 2 874	- 2 005
Impôts sur les bénéfices	8 983	3 926
Résultat des activités courantes avant impôts	16 164	18 823
Taux d'imposition théorique retenu par le groupe	25,00%	25,00 %
Taux d'imposition réel	55,57%	12,20 %
Taux d'imposition réel hors CVAE	52,13%	20,86 %
Charge d'impôt théorique	4 041	4 706
Différence entre l'impôt théorique et les impôts sur le résultat	- 4 942	780
Cet écart s'explique comme suit :		
Effets des différences permanentes	130	280
Impact de la CVAE (nette de son économie d'IS)	- 366	- 403
Effets des crédits d'impôts	104	30
Effet net des impôts différés non constatés en social	- 3 077	75
Effet du sous palier soumis au régime SIIC – Résultat exonéré	0	2 751
Incidence des reports déficitaires antérieurs	0	- 241
Incidence des déficits de la période non activés	- 236	- 1 143
Différence de taux d'imposition	- 161	- 484
Autres	- 1 336	- 85
Sous total des réconciliations	- 4 942	780
Écart net	0	0

Note 8 Informations complémentaires

La société FINEXIA, n° SIRET 3775142500085 est la société consolidante d'ATLAND.

8.1 Engagements hors bilan

Au titre des sociétés intégrées globalement, les engagements sont les suivants :

(en K euros)	31/12/2022	31/12/2021
Engagements reçus liés au financement	0	1 089
Engagements reçus liés au périmètre : garanties de passif reçues	6 153	6 153
Engagements reçus liés aux activités opérationnelles	11 940	7 776
Cautions reçues dans le cadre de la loi Hoguet (France)	11 160	7 040
Cautions reçues des locataires	780	736
Promesses unilatérales reçues sur le foncier et autres engagements	0	0
Autres engagements reçus liés aux activités opérationnelles	0	0
Total engagements reçus	18 093	15 018
Engagements donnés liés au financement	111 290	124 696
Inscription en privilèges de prêteurs de deniers	59 433	61 289
Hypothèque ou promesse d'affectation hypothécaire	51 857	63 407
Engagements donnés liés au périmètre : garanties de passifs donnés	22	22
Engagements donnés liés aux activités opérationnelles	126 253	79 562
Garanties d'achèvements des travaux	117 316	62 118
Garanties données sur paiement à terme d'actifs	0	0
Cautions d'indemnités d'immobilisations		0
Garantie de paiement indemnités d'immobilisations consenties au terme de PUV et PSV	8 937	13 239
Autres cautions et garanties données	0	4 205
Total engagements donnés	237 565	204 280

Le groupe ne dispose pas au 31 décembre 2022 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.

Le montant des promesses actives d'achat s'élève à 6,6 M€.

8.2 Description générale des principales dispositions des contrats de locations

Au 31 décembre 2022, l'ensemble du patrimoine immobilier d'Atland est localisé en France, et se trouve donc régi par le droit français.

La durée moyenne résiduelle ferme des baux s'établit à 5,3 années au 31 décembre 2022.

Le loyer est habituellement perçu trimestriellement à échoir et est indexé annuellement et en totalité sur l'indice ICC, ILC ou ILAT.

8.3 Revenus minimaux garantis dans le cadre des contrats de location simple signés au 31 décembre 2022

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	5 405	23 788	15 115	44 308

Au 31 décembre 2021, 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	6 430	8 227	46 558	61 215

8.4 Événements postérieurs au 31 décembre 2022

N/A

8.5 Honoraires des contrôleurs légaux des comptes

Les montants des honoraires des Commissaires aux comptes pour le contrôle des comptes 2021 et 2022 sont les suivants :

Exercices couverts : 2022 et 2021 (^(a) en K euros)	Cabinet AGM				KPMG			
	Montant HT		%		Montant HT		%	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Audit								
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés (^(b))	141	127	39	39	111	111	34	34
Émetteur : Foncière Atland SA	47	39	12	12	105	105	32	32
Filiales intégrées globalement	94	88	27	27	6	6	1	1
Services autres que la certification des comptes (SACC)	10	5	2	2	12	12	4	4
Émetteur : Foncière Atland SA	6	5	0	0	12	12	4	4
Filiales intégrées globalement	4	0	0	0	0	0	0	0
Sous-total	151	132	41	41	124	124	38	38
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	151	132	41	41	124	124	38	38

Exercices couverts : 2021 et 2020 (^(a) en K euros)	Cabinet Denjean et Associés				Autres cabinets			
	Montant HT				Montant HT			
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Audit								
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés (^(b))	39	39	12	39	33	39	10	39
Émetteur : Foncière Atland SA	0	0	0	0	0	0	0	0
Filiales intégrées globalement	39	39	12	39	33	39	10	39
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	39	12	39	33	39	10	39
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	39	12	39	33	39	10	39

(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)	31/12/2022	31/12/2021
Opérations réalisées en copromotion ou co-investissements		
Chiffre d'affaires	6 351	2 726
Opérations réalisées avec des entités <i>ad hoc</i>		
Intérêts financiers sur apports en compte courant	366	243

Le groupe réalise des opérations en co-promotion 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)	31/12/2022	31/12/2021
Rémunérations et autres avantages (y compris paiements fondés sur des actions)	2 237	1 355
Redevances de marque	680	563
Jetons de présence	158	90
Contrat de prestations de services administratives conclus avec Landco SAS	2 546	2 745

Les montants correspondent à la charge comptabilisée dans le compte de résultat de l'exercice.

8.7 Principales sociétés consolidées au 31 décembre 2022

	Siège	Pays	N° Siren	% Intérêt	Méthode
1. Société consolidante					
SA ATLAND	PARIS	France	598 500 775	-	IG
2. Filiales consolidées					
SARL ATLAND ENTREPRISES	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	901 498 832	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 TREVISE	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
SNC ATLAND BIOT	PARIS	France	920 801 263	100,00%	IG
SARL FINANCIERE DE PARTICIPATION	PARIS	France	415 272 418	100,00%	IG
SCI FRG FRANCHEVILLE	PARIS	France	798 004 271	49,00%	MEE
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 ATLAND AULNAY DUCLOS	PARIS	France	920 359 114	60,00%	IG
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
SCCV ATLAND SAINT-PATHUS	PARIS	France	919 209 205	100,00%	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

COMPTES CONSOLIDES ET COMPTES SOCIAUX
États financiers consolidés annuels 31 décembre 2022

	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	901 073 171	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

	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 GROSLEY 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 VERNUILLET 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 ENGHEN LES BAINS MALLEVILLE	PARIS	France	904 411 527	100,00%	IG
SCCV ATLAND HERBLAY PIERRELAZE	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 GROUP	PARIS	France	922 080 056	100,00%	IG
SAS FUNDIMMO	PARIS	France	802 497 099	100,00%	IG
SAS FUNDIMMO 72H	PARIS	France	841480304	100,00%	IG

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2022

A l'assemblée générale des actionnaires de la société 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 Atland relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, 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 2022 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

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 2022.

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 « Développement Immobilier » composé des sociétés Atland Résidentiel et ses filiales de promotion/rénovation, Atland Entreprises ainsi que Marianne Développement et ses filiales, le Management a fait appel à un expert indépendant pour valoriser les sociétés Atland Résidentiel et Marianne Développement selon les méthodes du DCF (Discounted Cash Flows) et 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.

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 de Fundimmo, ceci permettant de justifier la valorisation du goodwill dans les comptes du groupe. Pour Atland Voisin, en l'absence d'indice de perte de valeur identifié, le groupe n'a pas fait appel à un expert indépendant pour valoriser cette société et a néanmoins réalisé une valorisation interne.

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

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

Nous nous sommes assurés de la conformité de la méthodologie appliquée par le Groupe aux normes comptables en vigueur et de la pertinence de l'information financière présentée dans la note 6.1 aux états financiers consolidés. Nous avons également apprécié les modalités de mise en œuvre de cette méthodologie notamment lors de la réalisation des travaux d'audit suivants :

-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 « Développement Immobilier » ;

-l'analyse du rapport de l'expert indépendant ayant évalué les sociétés Atland Résidentiel et ses filiales ainsi que Marianne Développement et ses filiales et l'appréciation de la pertinence des hypothèses retenues par ce dernier pour les UGT « Développement Immobilier » et « Asset Management » pour Fundimmo et ses filiales, avec l'assistance de nos experts en évaluation financière pour l'UGT « Développement Immobilier ».

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 2022 des opérations de promotion immobilière et de rénovation s'élève à 137,9 millions d'euros et représente plus de 73 % 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 2022, le chiffre d'affaires net consolidé de l'activité Asset Management et Gestion Réglementée (41 654 milliers d'euros) est principalement porté par la société Atland Voisin (38 320 milliers d'euros), société de gestion de portefeuilles de SCPI et d'OPCI. Cette activité représente 22% du chiffre d'affaires total consolidé d'Atland à fin 2022 et 83% du résultat opérationnel avant dépréciations des goodwill et amortissements des contrats clients.

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 et d'asset management dans les états financiers consolidés d'Atland au 31 décembre 2022, 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 2022 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 2022 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 du Président Directeur Général. 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.

En raison des limites techniques inhérentes au macro-balisage des comptes consolidés selon le format d'information électronique unique européen, il est possible que le contenu de certaines balises des notes annexes ne soit pas restitué de manière identique aux comptes consolidés joints au présent rapport.

Par ailleurs, 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 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 2022, le cabinet KPMG était dans la 46ème année de sa mission sans interruption et le cabinet AGM Audit Légal dans la 5ème 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 6 avril 2023

KPMG Audit IS

François Plat

Associé

Saint-Marcel, le 6 avril 2023

AGM Audit Légal

Yves Llobell

Associé

7.2. COMPTES SOCIAUX AU 31 DECEMBRE 2022

Bilan actif

Rubriques	Brut	Amortissements	Net (N) 31/12/2022	Net (N) 31 /12/2021
Capital souscrit non appelé	0	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	0	0	0	216 772
Constructions	0	0	0	707 399
Installations techniques, matériel et outillage industriel	0	0	0	0
Autres immobilisations corporelles	38 147	37 149	998	5 126
Immobilisations en cours	0	0	0	47 874
Avances et acomptes	0	0	0	0
Total immobilisations corporelles	38 147	37 149	998	977 171
Immobilisations financières				
Participations évaluées par mise en équivalence	0	0	0	0
Autres participations	17 137 064	7 213 047	9 924 017	15 284 703
Créances rattachées à des participations	123 825 177	0	123 825 177	122 297 386
Autres titres immobilisés	500	4 230	- 3 730	500
Prêts	0	0	0	0
Autres immobilisations financières	869 885	0	869 885	570 170
Total immobilisations financières	141 832 625	7 217 277	134 615 349	138 152 759
Actif immobilisé	141 892 697	7 276 351	134 616 347	139 129 929
Stocks et encours				
Matières premières et approvisionnement	0	0	0	0
Stocks d'encours de production de biens	0	0	0	0
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	0
Créances				
Avances, acomptes versés sur commandes	0	0	0	39 236
Créances clients et comptes rattachés	1 963 195	13 000	1 950 195	1 634 637
Autres créances	740 069	0	740 069	832 602
Capital souscrit et appelé, non versé	0	0	0	0
Total créances	2 703 264	13 000	2 690 264	2 506 474
Disponibilités et divers				
Valeurs mobilières de placement	4 428 444	0	4 428 444	2 952 113
Disponibilités	5 017 963	0	5 017 963	1 786 656
Charges constatées d'avance	8 117	0	8 117	22 890
Total disponibilités et divers	9 454 524	0	9 454 524	4 761 660
Actif circulant	12 157 788	13 000	12 144 788	7 268 134
Frais d'émission d'emprunts à étaler	331 934		331 934	431 734
Primes remboursement des obligations	0		0	0
Écarts de conversion actif	0		0	0
Total général	154 382 419	7 289 351	147 093 068	146 829 798

7 COMPTES CONSOLIDES ET COMPTES SOCIAUX

Comptes sociaux au 31 décembre 2022

Bilan passif

Rubriques	Net (N) 31/12/2022	Net (N) 31/12/2021
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	2 543 213	2 249 189
Réserves statutaires ou contractuelles	0	0
Réserves réglementées	0	0
Autres réserves	5 421 568	5 421 568
Report à nouveau	10 288 519	12 308 533
Résultat de l'exercice	6 326 841	5 880 475
Total situation nette	105 298 835	106 578 460
Subventions d'investissement	0	0
Provisions réglementées	451 292	451 292
Capitaux propres	105 750 127	107 029 752
Produits des émissions de titres participatifs	0	0
Avances conditionnées	0	0
Autres fonds propres	0	0
Provisions pour risques	462 965	398 015
Provisions pour charges	0	0
Provisions pour risques et charges	462 965	398 015
Dettes financières		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires	33 584 253	33 584 253
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	0	672 707
Emprunts et dettes financières divers	517 728	1 672 377
Total dettes financières	34 101 981	35 929 338
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	0	0
Dettes diverses		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2 858 228	2 434 678
Dettes fiscales et sociales	3 796 704	770 338
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	0	0
Autres dettes	123 062	267 677
Total dettes diverses	6 777 995	3 472 693
Produits constatés d'avance	0	0
Dettes	40 879 976	39 402 031
Écarts de conversion passif	0	0
Total général	147 093 068	146 829 798

COMPTES CONSOLIDÉS ET COMPTES SOCIAUX
Comptes sociaux au 31 décembre 2022

Compte de résultat (première partie)

Rubriques	France	Export	Net (N) 31/12/2022	Net (N) 31/12/2021
Ventes de marchandises	0		0	0
Production vendue de services	71 579		71 579	267 850
Chiffres d'affaires nets	71 579		71 579	267 850
Production stockée	0		0	0
Production immobilisée	0		0	0
Subventions d'exploitation	0		0	0
Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charges	1 362 965		1 362 965	1 165 206
Autres produits	37		37	2
Produits d'exploitation	1 434 580	0	1 434 580	1 433 058
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	1 983 434		1 983 434	3 058 526
Total charges externes	1 983 434	0	1 983 434	3 058 526
Impôts, taxes et versements assimilés	64 791		64 791	62 955
Charges de personnel				
Salaires et traitements	574 112		574 112	994 217
Charges sociales	193 338		193 338,22	266 911
Total charges de personnel	767 451	0	767 451	1 261 128
Dotations d'exploitation				
Dotations aux amortissements sur immobilisations	153 369		153 369	308 649
Dotations aux provisions sur immobilisations	0		0	173 234
Dotations aux provisions sur actif circulant	0		0	50 000
Dotations aux provisions pour risques et charges	0		0	50 000
Total dotations d'exploitation	153 369	0	153 369	581 883
Autres charges d'exploitation	142 618		142 618	382 885
Charges d'exploitation	3 111 662	0	3 111 662	5 347 377
Résultat d'exploitation	- 1 677 082	0	- 1 677 082	- 3 914 319

7 COMPTES CONSOLIDÉS ET COMPTES SOCIAUX

Comptes sociaux au 31 décembre 2022

Compte de résultat (deuxième partie)

Rubriques	Net (N) 31/12/2022	Net (N) 31/12/2021
Résultat d'exploitation	- 1 677 082	- 3 914 319
Bénéfice attribué ou perte transférée	0	0
Perte supportée ou bénéfice transféré	0	0
Produits financiers		
Produits financiers de participation	16 908 299	6 126 971
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	0	0
Autres intérêts et produits assimilés	31 782	1 518
Reprises sur provisions et transferts de charges	110 252	289 748
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	0	0
Total des produits financiers	17 050 333	6 418 236
Charges financières		
Dotations financières aux amortissements et provisions	4 397 816	20 397
Intérêts et charges assimilées	2 099 472	1 716 776
Différences négatives de change	0	0
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	0	0
Total des charges financières	6 497 288	1 737 173
Résultat financier	10 553 045	4 681 063
Résultat courant avant impôts	8 875 963	766 744
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	57 969	263 210
Produits exceptionnels sur opérations en capital	1 447 557	13 346 024
Reprises sur provisions et transferts de charges	344 271	1 697 672
Total des produits exceptionnels	1 849 798	15 306 905
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	369	0
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	1 367 197	9 904 028
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	200 105	289 146
Total des charges exceptionnelles	1 567 671	10 193 175
Résultat exceptionnel	282 127	5 113 731
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise	0	0
Impôts sur les bénéfices	2 831 249	0
Total des produits	20 334 711	23 158 199
Total des charges	14 007 870	17 277 724
Bénéfice ou perte	6 326 841	5 880 475

Annexe aux comptes annuels

L'exercice clos au 31 décembre 2022 présente un total bilan de 147 093 068 € et dégage un résultat bénéficiaire de 6 326 841 €.

L'exercice 2022 a une durée de 12 mois, couvrant la période du 1^{er} janvier 2022 au 31 décembre 2022. L'exercice 2021 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 23 mars 2023.

Note 1 Faits marquants de l'exercice

- 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, Landco, avec un renforcement de Monsieur Georges Rocchietta, co-fondateur et Président d'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 avait pas matière à déposer un projet d'offre publique obligatoire (décision n°222C0638 publiée le 17 mars 2022).

Conséquence de l'évolution du concert, le seuil de 60% en capital et en droits de vote a été franchi par le concert Atland. Atland ne respecte plus les conditions du régime SIIC telles que prévues par l'article 208 C du Code général des Impôts. Le Groupe poursuit son 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. En conséquence, la société devient soumise à l'impôt sur les sociétés rétroactivement au 1^{er} janvier 2022.

- au cours de l'assemblée générale mixte d'Atland du 17 mai 2022, les actionnaires ont approuvé la proposition de modifier la dénomination sociale de « Foncière Atland » pour adopter celle d'« Atland ». À ce titre, le nouveau code mnémonique « ATLD »

a été communiqué par Euronext en remplacement du code historique « FATL ». La holding historique « Atland », membre du concert, a également changé de dénomination pour devenir « Landco ».

- le 29 décembre 2022, la société Atland a procédé aux arbitrages de ces 2 derniers immeubles de placement :

- la cession d'un immeuble situé à Lille (Nord) pour un montant de 850 000 €, dégageant ainsi une plus-value de 95 805 €,
- la cession d'un immeuble situé à Armentières (Nord) pour un montant de 550 000 €, dégageant ainsi une plus-value de 191 325 €.

- le groupe Atland ne dispose pas d'actifs ou de clients ni 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 entraîne des conséquences indirectes sur les activités du groupe, à savoir l'inflation des matériaux de construction (renchérissement du coût des matières premières) et l'augmentation des taux d'intérêt.

Note 2 Principes, règles et méthodes comptables appliqués

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

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

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

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

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

2.2 Immobilisations incorporelles

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

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

Les durées d'utilité retenues sont les suivantes :

- logiciels 3 ans.

2.3 Immobilisations corporelles

Méthode d'évaluation des immobilisations corporelles

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

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

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

La mise en œuvre de l'approche par composants s'appuie sur les recommandations de la Fédération des sociétés immobilières et foncières (FSIF) en matière de répartition par composants d'une part, et de durées d'utilité d'autre part.

La valeur du terrain est déterminée notamment en fonction des informations fournies par un expert mandaté lors de l'acquisition du bien.

En dehors du terrain, quatre composants principaux ont été identifiés (voir ci-dessous). En l'absence d'informations détaillées, ils ont été reconstitués en fonction de pourcentages appliqués à la partie représentative des constructions.

Les durées d'utilité retenues sont les suivantes :

Composants	Locaux d'activités		Commerces		Bureaux	
	Quote-part	Durées d'utilisation	Quote-part	Durées d'utilisation	Quote-part	Durées d'utilisation
Gros œuvre	80 %	30 ans	50 %	50 ans	60 %	60 ans
Façades, étanchéités couverture et menuiseries extérieures	10 %	30 ans	15 %	25 ans	15 %	30 ans
Chauffage, électricité ascenseurs, climatisation	5 %	20 ans	25 %	20 ans	15 %	20 ans
Agencements intérieurs, décoration	5 %	10 ans	10 %	15 ans	10 %	15 ans

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

Méthode d'évaluation des dépréciations des immobilisations corporelles

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

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

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 prix d'acquisition.

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 :

2.5 Créances clients et autres créances d'exploitation

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 Atland, cette dernière comptabilise la charge en totalité dès la décision d'attribution et la refacture aux sociétés employant les bénéficiaires du plan.

(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 en exploitation : moins-value latente ;
- 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.

- pour les titres de sociétés portant des immeubles : moins-value latente ;
- 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 Atland du dernier mois de la période.

Les créances sont comptabilisées à leur valeur nominale.

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. Ce poste intègre également les provisions constituées sur les actions destinées à être attribuées aux salariés.

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 Impôt sur les sociétés

La société étant sortie du Régime SIIC rétroactivement au 1^{er} janvier 2022, elle est désormais soumise à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun.

Note 3 Informations relatives au bilan

3.1 Immobilisations incorporelles et corporelles

3.1.1 Tableau des immobilisations en valeur brute

Libellé	Situation au 31/12/2021	Acquisitions	Cessions/ Transferts	Situation au 31/12/2022
Immobilisations incorporelles				
Logiciels et autres immobilisations incorporelles	12 425	0	0	12 425
Concessions marques	9 500	0	0	9 500
Fonds commercial	0	0	0	0
Sous-total immobilisations incorporelles	21 925	0	0	21 925
Immobilisations corporelles				
Terrains	390 006	0	- 390 006	0
Agencements et Aménagements de terrains	0	0	0	0
Constructions	831 737	0	- 831 737	0
Agencements des constructions	92 415	0	- 92 415	0
Agencement siège social	0	0	0	0
Matériel de bureau, informatique et mobilier	38 147	0	0	38 147
Immobilisations en cours	47 874	100 003	- 147 876	0
Sous-total immobilisations corporelles	1 400 179	100 003	- 1 462 034	38 147
Total	1 422 104	100 003	- 1 462 034	60 072

Au cours de l'année 2022, Atland a cédé deux actifs immobiliers situés à Lille et à Armentières.

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

Amortissements	Situation au 31/12/2021	Dotation aux amortissements	Dotation aux dépréciations	Reprise sur amortissements	Reprise sur provisions	Situation au 31/12/2022
Immobilisations incorporelles						
Logiciels	12 425	0	0	0	0	12 425
Concession marque	9 500	0	0	0	0	9 500
Immobilisations corporelles						
Terrains	173 234	0	0	0	- 173 234	0
Constructions	175 662	26 265	0	- 201 927	0	0
Agencements des constructions	41 091	6 144	0	- 47 235	0	0
Inst. Générale, Agencement	0	0	0	0	0	0
Matériel de bureau, Mobilier	33 021	4 128	0	0	0	37 149
Total	444 933	36 537	0	- 249 162	- 173 234	59 074

À la suite de la cession de l'actif situé à Lille, la dépréciation a été totalement reprise.

3.2 Immobilisations financières

3.2.1 Tableau des titres et des créances rattachés à des participations

Immobilisations financières	01/01/2022 Montant début exercice	Augmentation	Diminution	31/12/2022 Montant fin exercice
Titres de participations	22 475 013	333 333	- 5 671 282	17 137 064
Créances rattachées à des participations	122 297 386	73 532 296	- 72 004 506	123 825 177
Autres titres immobilisés	500	0	0	500
Total	144 772 900	73 865 629	- 77 675 788	140 962 741

La diminution des titres de participation s'explique principalement par la transmission universelle de patrimoine de la SCI Le Grand Chemin.

Les principales variations des créances rattachées à des participations concernent les filiales portant les opérations de

construction de bâtiments clés en main du groupe destinés à la conservation long terme.

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

3.2.2 Tableaux des autres immobilisations financières

Autres immobilisations financières	01/02/2022 Montant début exercice	Augmentation	Diminution	31/12/2022 Montant fin exercice
Actions propres	570 170	557 829	- 585 614	542 385
Dépôts de garantie et caution	0	327 500	0	327 500
Total	570 170	885 329	0	869 885

Au 31 décembre 2022, le nombre d'actions détenues dans le cadre du contrat de liquidités s'élève à 13 062. Le nombre total d'actions autocontrôlée s'élève à 130 763 fin 2022 contre 98 213 fin 2021 (dont 14 693 au titre du contrat de liquidité).

La société a versé une indemnité d'immobilisation au titre de la promesse d'acquisition d'un terrain à Argenteuil (92).

3.2.3 Tableau des dépréciations des immobilisations financières

Provisions	01/01/2022 Montant début exercice	Augmentation	Diminution	31/12/2022 Montant fin exercice
Provisions sur titres	7 190 311	4 393 586	- 4 370 850	7 213 047
Provisions sur autres immobilisations financières	0	4 230	0	4 230
Total	7 190 311	4 397 816	- 4 370 850	7 217 277

La diminution des provisions sur titres s'explique essentiellement par la Transmission Universelle de Patrimoine de la SCI Le Grand Chemin.

Les titres dépréciés concernent la SCI MP LOG, la SCI Négocar, la SCI Luan Gramont et la SC FPLI dont les actifs ont été cédés.

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	123 825 177	236 687	123 588 490	
▪ Actions propres	542 385	542 385		
▪ Dépôts de garantie	327 500	327 500		
Actif circulant				
▪ Autres créances clients	1 963 195	1 963 195		
▪ Personnel et comptes rattachés	0			
▪ Avances et acomptes versés	0			
▪ État et autres collectivités publiques	629 489	629 489		
▪ Groupe et associés	0			
▪ Débiteurs divers	110 580	110 580		
▪ Charges constatées d'avance	8 117	8 117		
Total	127 406 443	3 817 953	123 588 490	
État des dettes				
▪ Emprunts obligataires	33 584 253	1 084 253	32 500 000	
▪ Emprunts établissements de crédit	0			
▪ Découverts bancaires	0			
▪ Dépôts reçus	0			
▪ Fournisseurs et comptes rattachés	2 858 228	2 858 228		
▪ Personnel et comptes rattachés	419 532	419 532		
▪ Sécurité sociale, organismes sociaux	211 342	211 342		
▪ État et autres collectivités publiques	3 165 830	3 165 830		
▪ Groupe et associés	517 728	517 728		
▪ Autres dettes	123 062	123 062		
▪ Produits constatés d'avance	0			
Total	40 879 976	8 379 976	32 500 000	

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			0	0	0	0
Taux variable		0	0	0	0	0
Total			32 500 000	0	32 500 000	0

Au 31 décembre 2022, 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 sans pénalités.

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
ATLAND	13/06/2019	Cap	3 000	28/06/2019	30/06/2023	E3M
ATLAND	13/06/2019	Cap	2 000	28/06/2019	28/06/2024	E3M
ATLAND	17/12/2019	Cap	6 000	19/12/2019	29/12/2023	E2M

Au 31 décembre 2022, Atland utilise des instruments financiers pour se prémunir des fluctuations des taux d'intérêts sur la dette du groupe souscrite à taux variable.

7 COMPTES CONSOLIDÉS ET COMPTES SOCIAUX

Comptes sociaux au 31 décembre 2022

3.4 Comptes de régularisation actif et passif

Régularisations	Actif	Passif
Factures à établir	1 860 433	
Fournisseurs avoir à établir	42 715	
Intérêts courus sur créance	236 687	
État et autres organismes	271 326	
Frais d'émissions d'emprunts	331 934	
Charges constatées d'avance	8 117	
Factures non parvenues		1 672 239
Intérêts courus sur emprunts		1 084 253
État et autres organismes		920 204
Produits constatés d'avance		0
Total	2 793 854	3 676 696

3.5 Valeurs mobilières de placement (VMP)

Le poste de valeurs mobilières de placement est constitué à hauteur de 4 421 928 € d'actions d'autocontrôle détenues notamment en vue d'être attribuées aux bénéficiaires des plans d'attribution d'actions gratuites émis par la société ou en vue d'opération de croissance externe. Ce montant concerne notamment les actions déjà attribuées dans le cadre des plans en cours mentionnés au paragraphe 3.7.3.

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 financement 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 31/12/2021	Affectation du résultat	Résultat au 31/12/2022	Augmentation de capital	Autres	Solde au 31/12/2022
Capital	49 060 825	0	0	0	0	49 060 825
Prime d'émission	31 657 870	0	0	0	0	31 657 870
Réserve légale	2 249 189	294 024	0	0	0	2 543 213
Autres réserves	5 421 568	0	0	0	0	5 421 568
Report à nouveau	12 308 533	- 2 020 015	0	0	0	10 288 519
Résultat de l'exercice	5 880 475	- 5 880 475	6 326 841	0	0	6 326 841
Provisions réglementées	451 292	0	0	0	0	451 292
Total	107 029 752	- 7 606 466	6 326 841	0	0	105 750 127

Au 31 décembre 2022, le capital social est composé de 4 460 075 actions d'une valeur nominale de 11 € chacune.

Le montant du dividende par action distribué en 2022, au titre de l'exercice 2021, s'élève à 1,75 €.

Il sera proposé lors de l'Assemblée Générale Mixte du 23 mai 2023, la distribution d'un dividende d'un montant unitaire de 2 € par action.

Sur la base des actions portant jouissance au 31 décembre 2022, soit 4 460 075 actions (y compris les actions gratuites attribuées définitivement et l'autocontrôle au 31 décembre 2022), le montant de la distribution de dividendes proposé au vote de l'Assemblée Générale du 23 mai 2023 s'élèvera à 8 920 150 € y compris les actions autocontrôlées.

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 2022, la société a émis dix-huit 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	31/03/2020	31/03/2023	8 320	0	8 320
14	04/03/2021	04/03/2023	3 000	0	3 000
16	08/11/2021	08/05/2023	1 180	1 180	1 180
17	08/11/2021	08/11/2023	590	0	590
18	20/03/2022	31/03/2025	9 717	0	9 717
Total			22 807	1 180	22 807

Pour les plans 12, 14, 17 et 18, il n'y a pas de conditions de performance, ceux-ci ne sont conditionnés qu'à la présence des salariés.

Pour le plan 16, les actions sont conditionnées à un objectif de réalisation d'un premier investissement sur une période limitée en temps pour Atland Voisin.

En complément de ces plans, à la suite de l'assemblée générale 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 performance au 31 décembre 2024 et de présence au 26 juillet 2025.

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

L'Assemblée Générale Mixte du 17 mai 2022 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 24 976 420 € avec un prix maximum d'achat par action qui ne pourra excéder 70 € 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 quatorzième résolution de l'Assemblée Générale Mixte du 20 mai 2021.

Sous l'empire de la délégation actuelle et précédente, le Conseil d'administration a utilisé ce droit. Ainsi, au 31 décembre 2022, le nombre d'actions auto-détenues est de 130 763 (2,93 % du capital) dont 13 062 actions au travers du contrat de liquidité avec le CM CIC *Securities*.

3.8 Provisions pour risques et charges

Nature de la provision	01/01/2022 Montant début exercice	Augmentation	Diminution	31/12/2022 Montant fin exercice
Contentieux	50 000	0	0	50 000
Provision Plans actions gratuites	348 015	205 105	- 135 155	412 965
Total	398 015	200 105	- 135 155	462 965

Note 4 Informations relatives au compte de résultat

4.1 Détail des produits d'exploitation

Postes	31/12/2022	31/12/2021
Revenus locatifs	71 579	267 850
Total Chiffre d'affaires	71 579	267 850
Refacturations de charges	1 137 696	421 501
Transfert de charges	15 034	501 675
Autres produits	210 271	242 032
Total Produits d'exploitation	1 434 580	1 433 058

La baisse des revenus locatifs 2022 est imputable aux arbitrages réalisés sur les années 2021 et 2022.

4.2 Détail des charges et produits financiers

Libellé	31/12/2022	31/12/2021
Produits financiers		
▪ Revenus des titres de participation et dividendes	16 908 299	6 126 971
▪ Revenus des valeurs mobilières	0	0
▪ Intérêts sur comptes courants	0	0
▪ Autres produits financiers	31 782	1 518
▪ Produits de couvertures de taux	0	0
▪ Reprises sur provisions	110 252	289 748
Total	17 050 333	6 418 236
Charges financières		
▪ Quotes-parts de pertes sur titres de participations	531 874	100 584
▪ Provisions sur titres de participation	4 397 816	20 397
▪ Intérêts sur prêts	1 567 398	1 616 192
▪ Mali de fusion	200	0
▪ Charges de couvertures de taux	0	0
▪ Autres charges financières	0	0
Total	6 497 288	1 737 173
Résultat financier	10 553 045	4 681 063

Le résultat financier de l'exercice est essentiellement lié aux remontées de résultats et dividendes des filiales ainsi qu'aux frais financiers sur les prêts et emprunt obligataire.

4.3 Détail des charges et produits exceptionnels

Libellé	31/12/2022	31/12/2021
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	57 969	263 210
Produits exceptionnels sur opérations en capital	1 447 557	13 346 024
▪ Dont produits de cession d'actifs immobilier	1 400 000	9 735 000
▪ Dont produits de cession de titres	1 499	3 455 007
▪ Dont bonis sur rachat d'actions propres	46 058	156 016
Reprises sur provisions et transferts de charges	344 271	1 697 672
Total	1 849 798	15 306 905
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	369	0
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	1 367 197	9 904 028
▪ Dont valeurs nettes comptables d'actifs immobiliers cédés	1 212 873	6 912 187
▪ Dont valeurs nettes comptables de titres cédés	1 499	1 901 355
▪ Dont malis sur rachat d'actions propres	152 825	1 090 486
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	200 105	289 146
▪ Dont dotations aux amortissements des immobilisations	0	0
▪ Dont dotations aux amortissements dérogatoires	0	23 739
▪ Dont dotations aux provisions pour risque	200 105	265 407
Total	1 567 671	10 193 175
Résultat exceptionnel	282 127	5 113 731

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

La société Atland n'étant plus éligible au Régime des SIIC à compter du 1^{er} janvier 2022, elle est désormais soumise à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun. L'impôt s'élève à 2 831 249 € au titre de l'année 2022.

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 2022 sur une base 90 000 € de budget alloué pour 2022. Les conditions de rémunération de la Direction ont été fixées par le Conseil d'administration du 22 mars 2022.

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.
- Promesse synallagmatique d'achat : la société Atland s'est engagée à acquérir un terrain bâti situé à Argenteuil au plus tard le 31 mars 2023 pour un montant de 6 550 000 €.

5.1.2 Engagements reçus

Néant.

5.1.3 Engagements liés aux emprunts (en K euros)

Délégations, inscriptions et hypothèques

Engagements	Encours
Inscription en privilèges de prêteurs de deniers	0
Hypothèques ou promesses d'affectation hypothécaire	0
Nantissement des parts sociales	37 600
Caution solidaire	89 876 797

Ratios

Dans le cadre de son emprunt obligataire signé en avril 2021, Atland s'engage à maintenir à chaque date semestrielle de test pour le groupe un Ratio de Levier (Dettes Financières Nettes Corporate / EBITDA Récurrent) et un ratio LTVA (dette financière nette / juste valeur des actifs) à un niveau inférieur ou égal à ceux stipulés dans le contrat (base comptes consolidés).

Au 31 décembre 2022, le groupe respecte les 2 ratios :

- Ratio de Levier < 1,75 ;
- Ratio LTVA < 55 %.

5.1.4 Société consolidante

La société Finexia (société contrôlante) est la société consolidante du groupe Atland.

5.2 Événements postérieurs à la clôture

Néant.

5.3 Passifs éventuels

Néant.

5.4 Transactions avec les parties liées

Relations avec les associés	31/12/2022	31/12/2021
Charge liée à la redevance de marque	20 621	24 862
Contrats de prestations de services administratives	317 076	430 693
Rémunération de la Direction	263 507	703 770
Jetons de présence alloués aux administrateurs	90 000	90 000

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 2022	Résultats 2022	Dividendes versés
				Brute	Nette					
A. RENSEIGNEMENTS DETAILLES SUR CHAQUE TITRE DONT LA VALEUR BRUTE EXCEDE 1 % DU CAPITAL DE LA SOCIETE ASTREINTE A LA PUBLICATION										
1. Filiales (détenues à + 50 %)										
SC FPLI	1 820 000	10 814 114	100,00%	4 047 680	2 165 229	4 259 835	0	0	163 229	10 632 114
SCI Négocar	1 000	367 577	100,00%	1 504 158	599 567	1 292 553	0	275 157	33 439	0
SCI MP Log	1 500	0	100,00%	692 338	305 486	944 247	0	59 670	41 121	0
SCI Luan Gramont	229 500	318 673	100,00%	4 587 326	548 173	1 891 482	0	203 862	2 958 810	0
SAS Speedland	2 000 000	150 134	100,00%	3 649 400	3 649 400	58 128	0	1 306 835	237 698	0
SAS Atland Group	37 600	14 808 833	100,00%	37 600	37 600	69 244 901	52 500 000	3 357 440	12 333 312	2 000 000
SCI Foncière Atland My Valley	1 000	0	99,90%	999	999	2 528 022	4 301 487	551 337	146 326	0
SCI Foncière Atland Plessis Pâté	1 000	0	99,90%	999	999	2 365 454	0	264 388	-164 690	0
SCI Foncière Atland Stains	1 000	0	99,90%	999	999	2 283 950	0	347 642	-146 548	0
SCI Foncière Atland Provins	1 000	0	99,90%	999	999	549 094	0	114 759	41 656	0
SCI Foncière Atland Fallavier	1 000	0	99,90%	999	999	1 190 846	0	225 463	70 704	0
SCI Foncière Atland Argenteuil Michel Carré	1 000	0	99,90%	999	999	4 118 372	0	295 234	238 710	0
SCI Foncière Atland Conflans My Valley	1 000	0	99,90%	999	999	6 426 208	0	64 742	-221 091	0
SCI Foncière Atland Rol Tanguy	1 000	0	99,90%	999	999	22 172 398	33 075 310	3 107 587	228 462	0
SCI Foncière Rueil-Malmaison	1 000	0	99,90%	999	999	1 271 828	0	116 035	56 693	0
2. Participations (détenues entre 10 et 50 %)										
SCI Synerland	1 500	0	20,00%	300	300	0	0	819 245	475 780	0
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%	2 157 979	2 157 979	3 208 697				
2. Participations dans les sociétés étrangères										
C. FRAIS D'ACQUISITION SUR TITRES										
SC FPLI				451 292	451 292					
TOTAL				17 137 064	9 924 017	123 806 015				

Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2022

A l'assemblée générale des actionnaires de la société 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 Atland relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, 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 2022 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

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 2022 pour une valeur nette comptable de 9 924 milliers d'euros, représentent 6.75 % 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

7

COMPTES CONSOLIDES ET COMPTES SOCIAUX

Comptes sociaux au 31 décembre 2022

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 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 2022, le cabinet KPMG était dans la 46ème année de sa mission sans interruption et le cabinet AGM Audit Légal dans la 5ème 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 6 avril 2023

KPMG Audit IS

François Plat

Associé

Saint Marcel, le 6 avril 2023

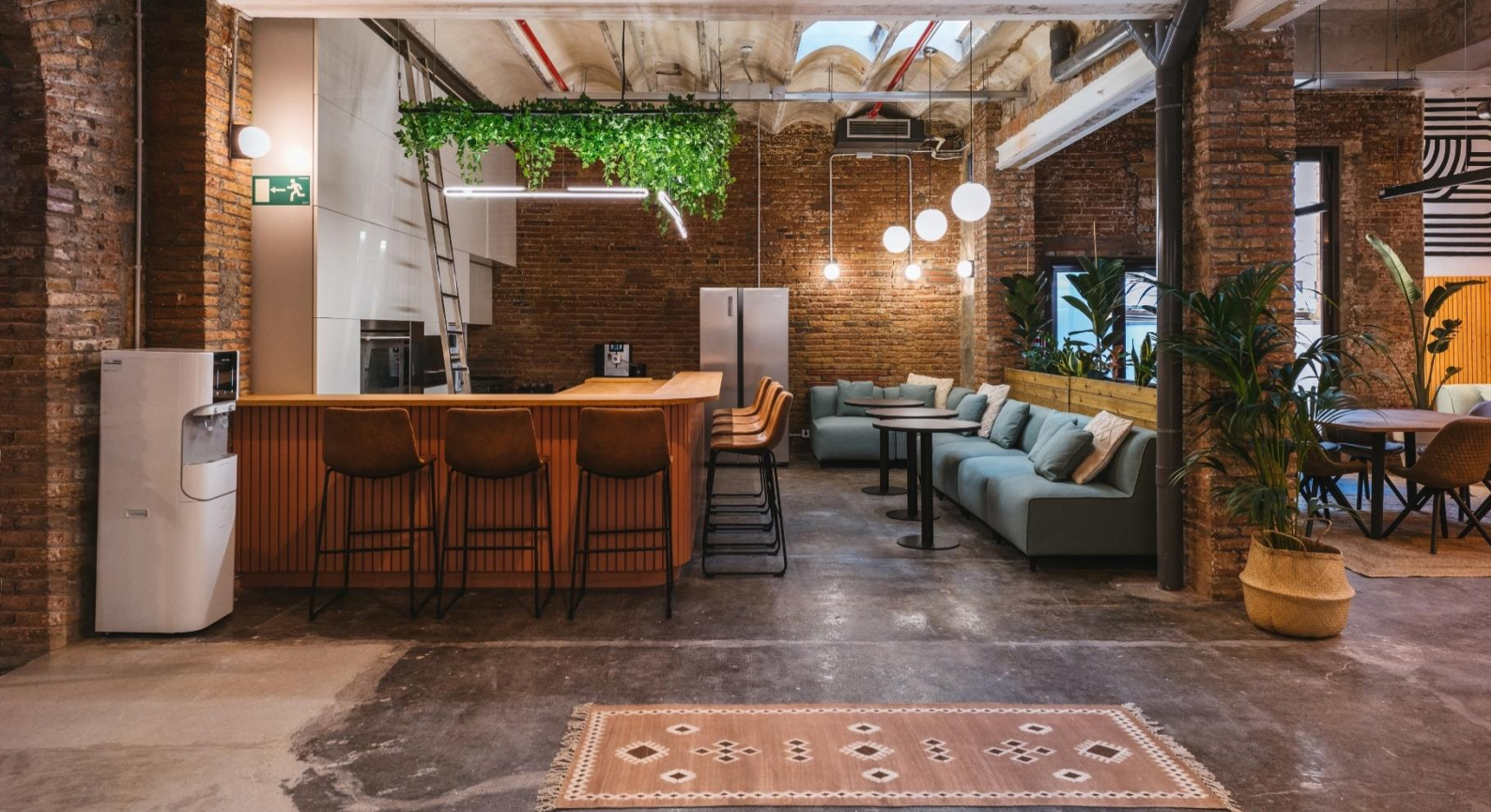
AGM Audit Légal

Yves Llobell

Associé

7 COMPTES CONSOLIDES ET COMPTES SOCIAUX

Comptes sociaux au 31 décembre 2022



8. INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

8.1.	Personnes responsables du Document d'enregistrement universel	148
8.2.	Contrôleurs légaux des comptes	148
8.3.	Responsable de l'information financière	149
8.4.	Documents accessibles au public	149

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 5 mai 2023

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 ¹⁰ 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

8.2. CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES

Au 31 décembre 2022, 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	3, avenue de Chalon 71 380 Saint-Marcel	16 mai 2018	31 décembre 2023	Remplacement de Denjean & Associés par AGM du 16 mai 2018
Signataire : M. Yves Llobell	France			
KPMG Audit IS SAS	Tour EQHO 2, avenue Gambetta CS 600SS 92066 Paris La Défense Cedex	16 mai 2018	31 décembre 2023	Renouvellement lors de l'AGM du 16 mai 2018
Signataire : M. François Plat	France			
Commissaires aux comptes suppléants				
Salustro Reydel	Tour EQHO 2, avenue Gambetta CS 600SS 92066 Paris La Défense Cedex	16 mai 2018	31 décembre 2023	Remplacement de KPMG Audit ID SAS par AGM du 16 mai 2018
Signataire : M. Jean-Claude Reydel	France			

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 FINANCIERE

Information financière :

M. Georges Rocchietta, Président-Directeur général de Atland.

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.



9. TABLES DE CONCORDANCE

Table de concordance du Document d'enregistrement universel	152
Table de concordance du rapport financier annuel	154
Table de concordance du Rapport de gestion	154

TABLE DE CONCORDANCE DU DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL

Rubrique de l'annexe 1 du règlement européen 809/2004

Page du Document
d'enregistrement universel
2022

1.	Personnes responsables	
	Noms et fonctions des personnes responsables	148
	Attestation des responsables	148
2.	Contrôleurs légaux des comptes	
	Noms et adresses des contrôleurs légaux	148
	Changement de contrôleurs légaux	N/A
3.	Informations financières sélectionnées	
	Informations historiques	4
	Informations intermédiaires	N/A
4.	Facteurs de risque	16-21
5.	Informations concernant l'émetteur	
	Histoire et évolution de la société	4-5
	Raison commerciale et nom commercial	72
	Lieu et numéro d'enregistrement	72
	Date de constitution et durée de vie	72
	Siège social et forme juridique	72
	Événements importants / faits marquants	8
	Investissements	6-8
6.	Aperçu des activités	
	Principales activités	4-5
	Principaux marchés	9-10
	Événements exceptionnels	8
	Dépendances éventuelles	N/A
7.	Organigramme	
	Description du groupe	4
	Liste des filiales importantes	122-124 et 142
8.	Propriétés immobilières	
	Immobilisations corporelles importantes	103-104 et 135
	Questions environnementales	44-56
9.	Examen de la situation financière des résultats	
	Situation financière	107-112
	Résultat d'exploitation	86-89
10.	Trésorerie et capitaux	
	Capitaux de l'émetteur	77-78
	Source des montants de flux de trésorerie	89
	Conditions d'emprunt et structure de financement	108-109
	Restriction à l'utilisation des capitaux pouvant influencer sur les opérations de l'émetteur	N/A
	Sources de financement attendues	108-109
11.	Recherche développement brevet licences	N/A
12.	Informations sur les tendances	
	Principales tendances ayant affecté le résultat	6-8
	Tendances susceptibles d'influer sur les perspectives	9-10
13.	Prévisions ou estimations du bénéfice	7-8
14.	Organes d'administration, direction, surveillance et Direction générale	
	Organes d'administration et de direction	24-26
	Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration et de direction	35
15.	Rémunérations et avantages	
	Montant des rémunérations versées et avantages en nature	36-38
	Sommes provisionnées ou constatées aux fins de versements de pensions, de retraite ou autres avantages	112
16.	Fonctionnement des organes d'administration et de direction	
	Dates d'expiration des mandats actuels	27-30

	Contrats de service liant les membres des organes d'administration	34-35
	Informations sur le Comité de l'audit et le Comité des rémunérations	31-33
	Gouvernement d'entreprise	24-41
17.	Salariés	
	Nombre de salariés	57
	Participation et stock options	80
	Accord prévoyant une participation des salariés	58
18.	Principaux actionnaires	
	Actionnaires détenant plus de 5 %	77-82
	Existence et droits de vote différents	77-82
	Détention ou contrôle de l'émetteur, directement ou indirectement	77-80
	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	4-5
	États financiers	86-124
	Vérification des informations historiques annuelles	URD 2021: p130-133
	Dates des dernières informations financières vérifiées	RFS 2022: p66
	Informations financières intermédiaires vérifiées	N/A
	Politique de distribution de dividende	83
	Procédures judiciaires ou d'arbitrage	N/A
	Changements significatifs de la situation financière ou commerciale	N/A
21.	Informations complémentaires	
	Capital social	77-80
	Montant du capital souscrit	77-80
	Actions non-représentatives du capital	N/A
	Nombre, valeur comptable et valeur nominale d'actions détenues par l'émetteur	77-80
	Montant des valeurs mobilières donnant accès au capital	77-80
	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	2-4
	Actes constitutifs et statuts	72-73
	Objet social	72-73
	Résumé des statuts	72-73
	Description des droits et des privilèges	72-73
	Description des actions nécessaires pour modifier les droits des actionnaires	72-73
	Descriptions des conditions de convocations aux assemblées	72-73
	Dispositions des statuts relatives au contrôle de la société	72-73
	Dispositions fixant les seuils au-dessus desquels toute participation doit être rendue publique	72-73
	Description des conditions régissant les modifications de capital	72-73
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	149
25.	Informations sur les participations	122-124 et 142

TABLE DE CONCORDANCE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL

		Page du Document d'enregistrement universel 2022
Rubrique de l'article 222-3 du règlement général de l'AMF		
1.	Comptes annuels	129-141
2.	Comptes consolidés	86-124
3.	Rapport de gestion	148
4.	Personnes responsables des informations contenues dans le Document d'enregistrement universel	148
5.	Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	125-128
6.	Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels	143-145
7.	Rapport RSE	44- 59

TABLE DE CONCORDANCE DU RAPPORT DE GESTION

		Référence du Document d'enregistrement universel 2022	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 - § 1.3.1 Activité au cours de l'exercice écoulé	4-7, 62 et 86
		Chapitre 7.1 - Comptes consolidés	86-119
		Chapitre 1 § 1.5.2	10-11
		Chapitre 5	62-70
	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 - § 1.3.1 Activité au cours de l'exercice écoulé	4-7 et 86
		Chapitre 7.1 - Comptes consolidés	89-119
	Description des principaux risques et incertitudes auxquels elle est confrontée ;	Chapitre 2 : Facteurs de risque	16-21
	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	44-59
	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	31
	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 - § 2.3.3 et § 2.4	18 et 19
		Chapitre 7 - § 2.3.16 et § 2.3.29	94 et 96
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	81
	le nombre d'actions achetées et vendues au cours de l'exercice ;	Chapitre 6 -§ 6.3.9	81
	▪ les cours moyens des achats et des ventes ;	Chapitre 6 -§ 6.3.9	81
	▪ le montant des frais de négociation ;	Chapitre 6 -§ 6.3.9	81
	▪ 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	81
	▪ 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	81

3	Capital et actionariat		
	▪ la participation des salariés au capital social (article L. 225-102 du code de commerce) ;	Chapitre 6 - § 6.3	76-77
	▪ 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	78
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	31
	▪ 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	81
5	RSE		
	▪ La déclaration de performance extra financière (article 225-102-1 du code de commerce)	Chapitre 4: Informations économiques, sociales et environnementales	44-59
6	Activités et résultats		
	▪ la situation de la société durant l'exercice écoulé, son évolution prévisible, les événements importants survenus entre la date de la clôture de l'exercice et la date à laquelle il est établi, ses activités en matière de recherche et de développement (article L. 232-1 II du code de commerce) ;	Chapitre 1 - § 1.3	6-8
		R&D : Non applicable	
		Chapitre 7 - § 8.4 : Evénements subséquents	120
	▪ l'activité des filiales et des sociétés contrôlées et la mention des prises de participation significatives dans des sociétés ayant leur siège en France ou prise de contrôle de telles sociétés (article L. 233-6 du code de commerce) ;	Chapitre 1 - § 1.3	6-8
	▪ le tableau des résultats des cinq derniers exercices (article R. 225-102 du code de commerce) ;	Chapitre 5 - § 5.4	69
	▪ les prises de participation significatives dans des sociétés ayant leur siège en France ;	Chapitre 5 - § 5.2	62-68
	▪ les informations relatives aux délais de paiement des fournisseurs (article D. 441-4 du code de commerce) ;	Chapitre 5 - § 5.4	69
	▪ la situation de la société durant l'exercice écoulé, y compris :		
	▪ son évolution prévisible,	Chapitre 1 - § 1.4.4	10
	▪ les événements importants survenus entre la date de la clôture de l'exercice et la date à laquelle il est établi,	Chapitre 7 - § 8.4	120
	▪ ses activités en matière de recherche et de développement,	N/A	-
	▪ La mention de ses succursales existantes (article L. 232-1 II du code de commerce).	N/A	-

ATLAND est un acteur global présent sur l'ensemble de la chaîne de valeur de l'immobilier. Avec ses 260 collaborateurs, ATLAND intervient sur les marchés de l'immobilier d'entreprise et du logement au travers de ses activités de gestionnaire d'actifs, de développeur immobilier et de plateforme digitale d'investissement.

ATLAND Voisin est une Société de Gestion de Portefeuille, agréée par l'AMF, qui gère des SCPI pour le compte de plus de 46 000 associés et des fonds institutionnels représentant, à fin décembre 2022, un patrimoine immobilier sous gestion de plus de 3,5 Mds€.

ATLAND Résidentiel développe actuellement près de 60 opérations de logements en Ile-de-France.

ATLAND Entreprises réalise, pour les entreprises, des bâtiments de bureaux, commerces, activités et entrepôts.

Les Maisons de Marianne conçoivent et animent des résidences intergénérationnelles. Elles comptent à ce jour 35 résidences en activité représentant 3 000 logements.

Fundimmo est une des principales plateformes de financement participatif d'investissement immobilier digital. Elle a financé, depuis sa création, près de 390 projets pour un montant total de plus de 257 M€.

ATLAND est cotée sur Eurolist B (FR0013455482)

40 avenue George V
75008 Paris
01 40 72 20 20

atland.fr

ATLAND