



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



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

Atland

Société Anonyme

***Rapport des commissaires aux comptes sur les
comptes consolidés***

Exercice clos le 31 décembre 2022
Atland
Société Anonyme
40, avenue George V - 75008 Paris



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



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

Atland **Société Anonyme**

Siège social : 40, avenue George V - 75008 Paris

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 1^{er} 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'OPPCI sont les suivantes :

- honoraires de souscription nets des rétrocessions aux agents ;
- honoraires de gestion correspondant soit à un % des revenus locatifs pour les SCPI, soit à un % de l'actif net pour les OPPCI.

Compte tenu du caractère significatif du chiffre d'affaires et du résultat d'exploitation de l'activité 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 46^{ème} année de sa mission sans interruption et le cabinet AGM Audit Légal dans la 5^{ème} année.

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

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne

comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

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

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

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

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

Objectif et démarche d'audit

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

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

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;

- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

Rapport au comité des comptes et de l'audit

Nous remettons 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.



Atland
Société Anonyme
Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés
6 avril 2023

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

Saint-Marcel, le 6 avril 2023
AGM Audit Légal

François Plat
Associé

Yves Llobell
Associé



COMPTES CONSOLIDES

	États financiers consolidés annuels 31 décembre 2022	2
Note 1	Informations générales	6
Note 2	Principes et méthodes comptables	7
Note 3	Périmètre de consolidation	14
Note 4	Comparabilité des comptes	14
Note 5	Informations sectorielles et données chiffrées	15
Note 6	Précisions sur certains postes du bilan consolidé	17
Note 7	Informations sur le compte de résultat	32
Note 8	Informations complémentaires	35

États financiers consolidés annuels 31 décembre 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 LIÉS 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 SOCIETES INTEGREES		7 181	14 897
Quote-part dans les résultats des entreprises associées	6.6	2 874	2 005
RESULTAT NET CONSOLIDE		10 055	16 902
<i>dont part revenant aux actionnaires de la société mère</i>		<i>9 331</i>	<i>16 170</i>
<i>dont part revenant aux participations ne donnant pas le contrôle</i>		<i>723</i>	<i>732</i>
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 CONSOLIDE		12 409	17 487
<i>Dont</i>			
Part du groupe		11 675	16 749
Participations ne donnant pas le contrôle		734	738

(1) *Eléments recyclables en totalité par résultat*

Tableau de variation des capitaux propres consolidés

(en K euros)

	Capital	Réserves	Résultat	Capitaux propres groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Capitaux propres Totaux
Au 31/12/2020	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
Paie ment 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
Paie ment 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
Paiement 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
Décaissements sur acquisition d'immobilisations incorporelles et corporelles	6.2, 6.4 et 6.17.3	- 1 901	- 1 770
Décaissements 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
Décaissements sur acquisition d'immobilisations financières	6.5	- 1 222	- 1 444
Décaissements / Encaissements sur acquisitions / cessions de filiales nets 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 d'« Atland ». À ce titre, le nouveau code mnémotechnique « 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'ASPIIM et l'EIF, 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 d'ATLAND Voisin et de 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 retraite les contrats de location portant sur des actifs de plus de 5 000 euros et d'une durée supérieure à un an.

La durée du bail retenue est la durée minimum de l'engagement ferme restant augmentée des options de renouvellement que le groupe exercera de façon raisonnablement certaine. Les loyers pris en compte sont fixes ou liés à un indice immobilier.

2.3.7 Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont évaluées au coût de revient de l'acquisition ou au coût de production diminué du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeur.

L'amortissement est calculé de manière linéaire, en fonction de la durée d'utilité des actifs concernés. Lorsque des composants des immobilisations corporelles ont des durées d'utilité différentes, ils sont comptabilisés en tant qu'immobilisations corporelles distinctes.

Les durées d'utilité retenues sont les suivantes :

- agencements : 10 à 15 ans ;
- mobilier et matériel de bureau : 2 à 10 ans.

2.3.8 Immeubles de placement

Selon la norme IAS 40, un immeuble de placement se définit comme un bien immobilier détenu pour en retirer des loyers ou valoriser le capital ou les deux.

Un immeuble de placement est évalué, après sa comptabilisation initiale, soit à sa juste valeur, soit d'après le modèle du coût selon les modalités prévues par la norme IAS 16.

La société a opté pour le modèle du coût qui induit l'application de l'approche par composants.

Le coût d'entrée des immeubles comprend :

- le coût du foncier ;
- le coût de construction ;
- les frais accessoires directs.

Les immeubles de placement comprennent également, le cas échéant, les actifs utilisés dans le cadre de contrats de location financement qui sont comptabilisés à la juste valeur de l'actif loué à la date de commencement du contrat ou, si celle-ci est inférieure, à la valeur actualisée des paiements minimaux.

Le coût d'entrée de ces immeubles comprend également l'ensemble des coûts directs initiaux engagés lors de la mise en place de tels contrats (coûts marginaux directement attribuables à la négociation et à la rédaction d'un contrat de location).

La contrepartie de la comptabilisation des actifs utilisés dans le cadre de contrats de location financement est une dette financière.

Les paiements effectués au titre de la location sont ventilés entre la charge financière et l'amortissement de la dette de manière à obtenir un taux périodique constant sur le solde de l'emprunt figurant au

passif. Les « avances preneurs » figurent en réduction des dettes financières.

Les coûts d'emprunts engagés pour la construction ou la restructuration des immeubles de placement sont incorporés au coût d'entrée pendant la phase de construction ou de restructuration.

La mise en œuvre de l'approche par composants s'appuie sur les recommandations de la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières (FSIF) en matière de répartition par composants d'une part et de durées d'utilité d'autre part en fonction de la nature des actifs.

La valeur du terrain et la répartition entre terrain et construction sont déterminées, notamment, en fonction des informations fournies par l'expert mandaté lors de l'acquisition du bien.

En dehors du terrain, quatre composants principaux ont été identifiés (voir ci-dessous).

En l'absence d'information détaillée sur les coûts de construction, ils sont reconstitués sur la base de pourcentages appliqués à la partie représentative des constructions.

Composants	Locaux d'activités		Centres commerciaux		Bureaux	
	Quote-part	Durées d'utilisation	Quote-part	Durées d'utilisation	Quote-part	Durées d'utilisation
Gros œuvre	80 %	30 ans	50 %	50 ans	60 %	60 ans
Façades, étanchéités, couverture et menuiseries extérieures	10 %	30 ans	15 %	25 ans	15 %	30 ans
Chauffage, électricité,	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'arrêt 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 préalable 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 révisions 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 quittancement 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 Atlant 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 actionariat stable à travers l'existence de plusieurs actionnaires de référence avec la perspective de création de valeur à moyen et long terme.

Par ailleurs, la société a conclu un contrat de liquidité avec un partenaire financier. Durant l'exercice 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

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 *goodwills* correspondent à l'expérience et au savoir-faire des sociétés Atland Voisin, Fundimmo, Atland Résidentiel et Marianne Développement (acquises respectivement les 24 septembre 2015, 3 juillet 2019, 15 novembre 2019 et 22 octobre 2020).

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 *goodwills* 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	Amortissements	Valeurs nettes	Valeurs nettes
	31/12/2022	31/12/2022	31/12/2022	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

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 Cormeilles 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 Cormeilles Sarraïl	310	177
SCCV Eaubonne	130	60
SARL Concha	0	- 24
SCCV Cormeilles 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.

6.8 Stocks et encours

Décomposition (en K euros)	Valeurs brutes	Dépréciation	Valeurs nettes	Valeurs brutes	Dépréciation	Valeurs nettes
	31/12/2022	31/12/2022	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2021	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	Caducues / 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.

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

Echéancier (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€)

Echéancier (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.

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 2 767 K€. 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

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	0	143 158	132 537	6 405	4 216
Emprunts obligataires	6.13					33 145	33 145		33 145	
Emprunts auprès des étbs de crédit	6.13					139 817	139 817		139 817	
Emprunts relatifs aux actifs destinés à la vente	6.13					1 610	1 610		1 610	
Crédits promoteurs	6.13					60 246	60 246		60 246	
Obligations locatives						4 992	4 992		4 992	
Emprunts – Crédit-bail	6.13					1 931	1 931		1 931	
Autres dettes financières						6 305	6 305		6 305	
Instruments dérivés de couverture	6.13 / 6.15	83				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 courts. 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 corporative 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 corporative 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, 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 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	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 règlementée 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
Dettes 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
Paiements 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

Echéancier (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 amortissement 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
Imposition des dividendes des filiales sur résultats N-1	- 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		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 ad hoc		
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

	Siège	Pays	N° Siren	% Intérêt	Méthode
2. Filiales consolidées					
SCCV PIERRE DE MONTREUIL	PARIS	France	809 729 090	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 VILLENY	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 GROSLAY GENERAL LECLERC	PARIS	France	880 785 746	100,00%	IG
SCCV ATLAND SAINT MANDE BERULLE	PARIS	France	881 796 841	100,00%	IG
SCCV ATLAND LA QUEUE EN BRIE GENERAL LECLERC	PARIS	France	883 587 842	100,00%	IG
SCCV ATLAND NOISY LE GRAND BAS HEURTS	PARIS	France	882 770 985	100,00%	IG
SCCV ATLAND 37 JULES CESAR	PARIS	France	882 776 131	70,00%	IG
SNC ATLAND LE BLANC MESNIL	PARIS	France	882 276 264	100,00%	IG
SCCV ATLAND VERNOUILLET TRIEL	PARIS	France	880 785 795	95,00%	IG
SCCV EAUBONNE VOLTAIRE	LILLE	France	881 560 809	49,90%	MEE
SCCV GAGNY JOANNES	PARIS	France	892 319 468	75,00%	IG
SCCV ATLAND VILLIERS LE BEL JULES FERRY	PARIS	France	887 708 212	100,00%	IG
SCCV ATLAND ARPAGON BELLES VUES	PARIS	France	891 424 673	100,00%	IG
SCCV ATLAND DRANCY LALOQUETTE	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 CHATEAU	PARIS	France	891 199 671	51,00%	IG
SCCV SAINT REMY RUE DE PARIS	PARIS	France	830 790 275	99,90%	IG
SCCV ATLAND MDM BALLANCOURT	PARIS	France	901 444 356	51,00%	IG
SCCV ATLAND LE BLANC MESNIL PVC	PARIS	France	904 245 917	100,00%	IG
SCCV ATLAND PITCH BONDOUFLE E3 OUEST	PARIS	France	908 197 148	51,00%	IG
SCCV ATLAND CHELLES DE GAULLE	PARIS	France	907 710 255	100,00%	IG
SCCV ATLAND CHELLES RPA	PARIS	France	908 296 684	100,00%	IG
SCCV ATLAND ENGHIEU LES BAINS MALLEVILLE	PARIS	France	904 411 527	100,00%	IG
SCCV ATLAND HERBLAY PIERRELAIE	PARIS	France	897 526 851	100,00%	IG
SCCV ATLAND HOUILLES TIVOLI	PARIS	France	904 411 519	100,00%	IG
SCCV ATLAND JUZIERS	PARIS	France	901 444 034	95,00%	IG
SCCV ATLAND LEUVILLE SUR ORGE JAURES	PARIS	France	904 411 493	100,00%	IG
SCCV ATLAND MESNIL SAINT DENIS	PARIS	France	904 245 933	100,00%	IG
SAS NOISIEL MALVOISINE	PARIS	France	894 031 996	100,00%	IG
SCCV SAINT CLOUD REPUBLIQUE	PARIS	France	901 444 075	100,00%	IG
SCCV ATLAND SAINT MANDE GENERAL LECLERC	PARIS	France	897 982 658	95,00%	IG
SNC ATLAND BOURGET	PARIS	France	899 827 158	95,00%	IG
SCCV ATLAND CITIC BALLANCOURT	PARIS	France	901 444 349	100,00%	IG
SCCV ATLAND URBAPROM PLESSIS	PARIS	France	903 958 718	51,00%	IG
SAS LES MAISONS DE MARIANNE	NANTERRE	France	403 570 500	60,00%	IG
SCCV GONESSE E RAIN	LILLE	France	852 604 214	12,00%	MEE
SCCV OSNY DE CHARS	LILLE	France	879 895 274	29,40%	MEE
SAS ROMINVEST	NANTERRE	France	441 315 231	60,00%	IG
SAS MAISON MARIANNE SERVICES	NANTERRE	France	448 382 077	60,00%	IG
SCCV VAUREAL BORIS VIAN	LILLE	France	844 749 689	29,40%	MEE
SCI VAUREAL BD DE L'OISE NORD	LILLE	France	814 122 438	29,40%	MEE
SCCV ATLAND DEUIL LA BARRE SAINT DENIS	PARIS	France	891 398 943	100,00%	IG
SCCV JOUARS PONTCHARTRAIN LA BONDE	PARIS	France	890 340 375	100,00%	IG
SAS FUNDIMMO 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