



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



AGM AUDIT LEGAL
3, avenue de Chalon – CS 70004
Saint Marcel
71328 Chalon sur Saône Cedex
France

Atland

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2023
Atland
40, avenue George V 75008 PARIS



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

AGM AUDIT LEGAL
3, avenue de Chalon – CS 70004
Saint Marcel
71328 Chalon sur Saône Cedex
France

Atland

40, avenue George V 75008 PARIS

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2023

À 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 2023, 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 2023 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.821-53 et R.821-180 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 2023.

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 ces sociétés selon la méthode du DCF (Discounted Cash Flows).

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, le groupe a réalisé une valorisation en 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, Atland Entreprises 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 2.3.1, 2.3.21, 5 et 7.1 des états financiers consolidés)

Risque identifié

Le chiffre d'affaires et la marge des activités de promotion immobilière sont comptabilisés à l'avancement, tel que décrit dans la note 2.3.21 de l'annexe.

Le chiffre d'affaires de l'exercice 2023 des opérations de promotion immobilière et de rénovation s'élève à 160,5 millions d'euros et représente plus de 77 % 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 principalement 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 2023, le chiffre d'affaires net consolidé de l'activité Asset Management et Gestion Réglementée (39,7 millions d'euros) est principalement porté par la société Atland Voisin (37,6 millions d'euros), société de gestion de portefeuilles de SCPI et d'OPPCI. Cette activité représente 19% du chiffre d'affaires total consolidé d'Atland à fin 2023 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 2023, 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 2023 avec les contrats et conventions signés avec les souscripteurs et les agents ;
- s'assurer du correct respect de la séparation des exercices.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion du conseil d'administration.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

Format de présentation des comptes consolidés inclus dans le rapport financier annuel

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 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 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 correspond 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 2023, le cabinet KPMG était dans la 47^{ième} année de sa mission sans interruption et le cabinet AGM Audit Légal dans la 6^{ième} 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 d'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.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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

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

Rapport au comité des comptes et de l'audit

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

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité des comptes et de l'audit figurent les risques d'anomalies significatives que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au comité des comptes et de l'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.821-27 à L.821-34 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 3 avril 2024
KPMG Audit IS SAS

Saint-Marcel, le 3 avril 2024
AGM Audit Légal

Romain Mercier
Associé

Yves Llobell
Associé

ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS ANNUELS 31 DECEMBRE 2023

État de la situation financière

Bilan consolidé actif (en K euros)	Note	31/12/2023	31/12/2022
ACTIFS NON COURANTS			
Goodwill	6.1	42 405	42 405
Immobilisations incorporelles	6.2	3 437	5 551
Droits d'utilisation des actifs loués	6.2	2 243	3 940
Immeubles de placement	6.3	56 789	88 688
Immobilisations corporelles	6.4	4 532	4 706
Participations dans les entreprises associées	6.6	6 342	4 697
Actifs financiers	6.5	12 234	12 809
Impôts différés actifs	6.7	3 402	2 648
TOTAL ACTIFS NON COURANTS		131 383	165 443
ACTIFS COURANTS			
Stocks et travaux en cours	6.8	115 944	86 848
Créances clients et autres débiteurs	6.9	135 120	151 917
Actifs d'impôt exigibles		1 839	106
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.10	85 905	129 209
TOTAL ACTIFS COURANTS		338 807	368 079
TOTAL ACTIFS DÉTENUS EN VUE DE LEUR VENTE	6.11., 7.3	8 744	1 061
TOTAL ACTIFS		478 935	534 583
Bilan consolidé passif (en K euros)	Note	31/12/2023	31/12/2022
CAPITAUX PROPRES			
Capital apporté	6.12	49 069	49 061
Réserves et résultats accumulés	6.12	80 849	83 165
Résultat de la période	6.12	11 674	9 331
CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE		141 593	141 557
Participations ne donnant pas le contrôle		1 468	740
CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS		143 061	142 297
PASSIFS NON COURANTS			
Emprunts et dettes financières non courants	6.13	137 465	175 850
Obligations locatives non courantes	6.13	529	1 894
Avantages du personnel	6.14	367	353
Impôts différés passifs		665	853
TOTAL PASSIFS NON COURANTS		139 026	178 949
PASSIFS COURANTS			
Passifs financiers	6.15	52 570	48 780
Obligations locatives courantes	6.15	1 746	2 110
Provisions courantes		2 194	927
Dettes fournisseurs et autres dettes	6.15	82 408	89 501
Autres passifs courants	6.15	51 934	71 120
TOTAL PASSIFS COURANTS		190 852	212 438
TOTAL PASSIFS LIÉS AUX ACTIFS DÉTENUS EN VUE DE LEUR VENTE		5 997	899
TOTAL PASSIFS		478 935	534 583

État consolidé du résultat net

Compte de résultat (en K euros)	Note	31/12/2023	31/12/2022
Chiffre d'affaires	7.1	206 158	186 733
Charges externes et autres charges	7.4	-151 450	- 126 377
Impôts et taxes		-1 135	- 1 166
Charges de personnel	7.5	-32 420	- 33 888
Dotations nettes aux amortissements et aux provisions	7.6	-8 694	- 7 657
Autres produits d'exploitation		1 272	732
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT		13 730	18 376
Résultat net sur cession d'actifs	7.3	10 068	4 205
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL APRÈS CESSIION D'ACTIFS		23 799	22 581
Charges financières	7.7	-12 438	- 7 370
Produits financiers	7.7	4 164	952
RÉSULTAT FINANCIER		-8 274	-6 418
Impôt sur les bénéfices	7.8	-5 393	- 8 983
RÉSULTAT NET DES SOCIÉTÉS INTÉGRÉES		10 132	7 181
Quote-part dans les résultats des entreprises associées	6.6	3 185	2 874
RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ		13 317	10 055
<i>dont part revenant aux actionnaires de la société mère</i>		11 675	9 331
<i>dont part revenant aux participations ne donnant pas le contrôle</i>		1 642	723
Résultat par action		(€ par action)	(€ par action)
De base	6.12	2,70 €	2,14 €
Dilué	6.12	2,68 €	2,13 €

État du résultat global consolidé

(en K euros)	Note	31/12/2023	31/12/2022
Résultat net consolidé		13 317	10 055
Variation de juste valeur des instruments dérivés de couverture nets d'impôts		-1 452	2 214
Gains et pertes actuariels sur les régimes de retraites à prestations définies nets d'impôts		44	141
Juste valeur des actifs financiers (effets liés à IFRS 9)		-459	-451
Autres éléments du résultat global ⁽¹⁾		-1 867	1 904
RÉSULTAT NET GLOBAL CONSOLIDÉ		11 449	11 959
<i>Dont</i>			
Part du Groupe		9 806	11 224
Participations ne donnant pas le contrôle		1 642	734

(1) Éléments recyclables en totalité par résultat

Tableau de variation des capitaux propres consolidés

(en K euros)	Capital	Réserves	Résultat	Capitaux propres Groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Capitaux propres Totaux
Au 31/12/2021	49 061	74 000	16 170	139 231	1 026	140 257
Juste valeur des instruments financiers - Net d'impôt	0	2 214	0	2 214	0	2 214
Gains et pertes actuariels retraite - Nets d'impôt	0	130	0	130	11	141
Juste valeur des actifs financiers (effets liés à IFRS 9)	0	-451	0	-451	0	-451
TOTAL DES VARIATIONS DIRECTEMENT RECONNUES EN AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL (A)	0	1 893	0	1 893	11	1 904
Résultat 31/12/2022 (b)	0	0	9 331	9 331	723	10 055
Résultat 31/12/2021	0	16 170	-16 170	0	0	0
Total des produits et charges comptabilisés (a) + (b)	0	18 063	-6 839	11 224	734	11 959
Dividendes versés	0	-7 606	0	-7 606	-1 027	-8 634
Actions propres	0	-1 428	0	-1 428	0	-1 428
Paie ment en actions	0	139	0	139	0	139
Variation de périmètre	0	0	0	0	8	8
Autres	0	-2	0	-2	-2	-4
TOTAL DES MOUVEMENTS LIES AUX OPERATIONS SUR LES ACTIONNAIRES	0	-8 898	0	-8 898	-1 020	-9 919
Au 31/12/2022	49 061	83 165	9 331	141 557	740	142 297
Juste valeur des instruments financiers - Net d'impôt	0	-1 452	0	-1 452	0	-1 452
Gains et pertes actuariels retraite - Nets d'impôt	0	43	0	43	1	44
Juste valeur des actifs financiers (effets liés à IFRS 9)	0	-459	0	-459	0	-459
TOTAL DES VARIATIONS DIRECTEMENT RECONNUES EN AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL (A)	0	-1 868	0	-1 868	1	-1 867
Résultat 31/12/2023 (b)	0	0	11 674	11 674	1 642	13 317
Résultat 31/12/2022 (b)	0	9 331	-9 331	0	0	0
TOTAL DES PRODUITS ET CHARGES COMPTABILISES (A) + (B)	0	7 463	2 343	9 806	1 642	11 449
Dividendes versés	0	-8 679	0	-8 679	-1 001	-9 680
Augmentation de capital de la société mère	8	-8	0	0	0	0
Actions propres	0	-1 110	0	-1 110	0	-1 110
Paie ment en actions	0	113	0	113	0	113
Variation de périmètre	0	-100	0	-100	87	-13
Autres	0	6	0	6	0	6
Total des mouvements liés aux opérations sur les actionnaires	8	-9 779	0	-9 770	-914	-10 684
AU 31/12/2023	49 069	80 849	11 674	141 593	1 468	143 061

Tableau des flux de trésorerie consolidés

(en K euros)	Note	31/12/2023	31/12/2022
Résultat net consolidé		13 317	10 055
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	-3 185	- 2 874
Dotations aux amortissements et dépréciations	6.17.1 et 7.6	8 171	8 013
Païement fondé sur des actions		113	139
Variation de la juste valeur des instruments financiers		46	- 34
Autres produits et charges calculés		-706	893
Plus et moins-values de cession d'actifs immobiliers de placement et de titres	7.3	-10 068	- 4 205
Marge brute d'autofinancement après coût du financement et impôt		7 688	11 987
Coût de l'endettement financier net		11 163	6 451
Impôts		5 180	8 530
Marge brute d'autofinancement avant coût du financement et impôt		24 031	26 967
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	6.16 et 6.17.2	-22 363	5 304
Intérêts versés nets		-11 020	- 5 982
Impôts payés		-11 503	- 2 389
Flux net de trésorerie générés par l'activité		-20 855	23 899
Décaissements sur acquisition d'immobilisations incorporelles et corporelles	6.2, 6.4 et 6.17.3	-747	- 1 901
Décaissements sur acquisition d'immeubles de placement	6.3 et 6.17.3	-5 881	- 4 477
Remboursement d'actifs financiers – Encaissements sur cession d'actifs financiers	6.5	159	1 611
Encaissements nets sur cession d'immobilisations incorporelles et corporelles		0	0
Encaissements nets sur cession d'immeubles de placement	7.3	31 795	8 024
Décaissements sur acquisition d'immobilisations financières	6.5	-1 893	- 1 222
Décaissements / Encaissements sur acquisitions / cessions de filiales nettes de la trésorerie acquise et / ou cédée	4.3	-13	781
Flux net de trésorerie liés aux opérations d'investissement		23 420	2 815
Augmentation de capital	6.12	0	0
Dividendes payés aux actionnaires de la société mère	6.12	-8 679	- 7 606
Distribution aux minoritaires	6.12	-1 001	- 1 014
Dépôts reçus	6.17.5	232	207
Dépôts remboursés	6.17.5	-487	- 195
Encaissements provenant d'emprunts	6.17.4 et 6.17.5	2 923	1 770
Remboursement d'emprunts	6.17.4 et 6.17.5	-29 408	- 14 314
Remboursement des obligations locatives		-2 248	- 1 992
Variation des crédits promoteurs	6.17.5	-7 963	- 4 184
Variation des autres fonds propres	6.17.5	1 219	- 2 814
Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement		-45 412	- 30 144
Variation de trésorerie		-42 847	- 3 429
Trésorerie à l'ouverture – cf. § 6.10		128 749	132 177
Trésorerie à la clôture – cf. § 6.10		85 902	128 749

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.

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 Eurolist compartiment B, de Nyse Euronext Paris.

Les états financiers sont présentés en milliers d'euros. La présente annexe fait partie intégrante des comptes consolidés au 31 décembre 2023 tels qu'arrêtés par le Conseil d'administration en date du 7 mars 2024. Ces comptes seront soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Annuelle du 15 mai 2024.

Faits marquants

ATLAND dépasse en 2023 les 4 milliards d'euros d'actifs sous gestion

ATLAND célèbre cette année son 20^e anniversaire, marquant ainsi deux décennies de croissance et de performance soutenues. Cette célébration coïncide avec le franchissement des 4 milliards d'euros d'actifs sous gestion, reflétant la confiance durable de ses clients, partenaires et actionnaires, et consolidant la position du Groupe dans un modèle de gestionnaire d'actifs intégré. Depuis sa création, ATLAND s'est distinguée en tant qu'opérateur global dans le secteur immobilier, grâce à une culture d'agilité, d'alignement d'intérêt et de rigueur, toujours au service de ses clients.

ATLAND via sa filiale ATLAND Voisin se développe en Europe avec le lancement de la SCPI Epargne Pierre Europe

ATLAND Voisin a lancé fin 2022 une nouvelle SCPI - Epargne Pierre Europe - afin de répondre aux demandes de ses partenaires CGP, qui sont à la recherche de produits d'épargne immobilière à même de diversifier le patrimoine de leurs clients, d'apporter un couple rendement-risque attrayant à long terme, et de s'adapter aux différentes situations fiscales. Portée par le succès de la SCPI Epargne Pierre sur les marchés régionaux en France, la société de gestion enrichit sa gamme de produit avec cette nouvelle SCPI en appliquant sa stratégie à l'échelle de la zone euro.

La stratégie d'Epargne Pierre Europe consiste à appliquer les leviers qui ont fait la réussite d'Epargne Pierre en France : viser des métropoles et se positionner sur toutes les classes d'actifs de l'immobilier pour maximiser la diversification ; acquérir principalement des actifs de taille réduite afin de maximiser la mutualisation et le couple rendement-risque ; miser sur la gestion d'actifs et la gestion locative pour optimiser la régularité du flux de revenus et la valeur à long terme.

La SCPI Epargne Pierre Europe a réalisé une collecte nette en 2023 de 59,7 millions d'euros. Elle possède désormais 7 actifs situés en Espagne et aux Pays-bas. Par ailleurs, moins de 6 mois après son lancement, elle a obtenu le label ISR, attestant la prise en compte des enjeux environnementaux et sociaux dans sa stratégie d'investissement et de gestion.

Résistance du pôle développement Immobilier d'ATLAND face à la crise

Le pôle développement immobilier a bien résisté malgré les difficultés persistantes dans l'obtention des permis de construire, les hausses de prix des matériaux de construction et la hausse des taux d'intérêt qui dégrade significativement la capacité d'emprunt des particuliers.

ATLAND Résidentiel a confirmé cette année sa stratégie de vente en bloc auprès des opérateurs sociaux (78% des ventes en 2023 contre 51% en 2022). Au 31 décembre 2023, ATLAND Résidentiel dispose d'un backlog de 1 490 lots représentant 286,6 millions d'euros de chiffre d'affaires et un pipeline de 2 516 lots représentant 617,8 millions d'euros de chiffre d'affaires.

En 2023, le pôle développement réalise un chiffre d'affaires de 160 millions d'euros en augmentation de 16% par rapport à 2022.

My Share Company, joint-venture entre ATLAND Voisin et Drouot Estate, lance la SCPI MyShareEducation

My Share Company a lancé en septembre 2023 la SCPI MyShareEducation, 1^{ère} SCPI paneuropéenne dédiée à l'immobilier d'éducation, d'enseignement et de recherche. Sa stratégie s'articule autour de 3 piliers : l'éducation en tant que besoin fondamental et en forte croissance à l'échelle européenne ; des actifs socialement utiles et générateurs de rendements potentiels dans la durée et un univers d'investissement à forte valeur ESG.

La SCPI MyShareEducation a réalisé une collecte nette de 5,2 millions d'euros sur les 4 derniers mois de 2023. Elle a réalisé une 1^{re} acquisition à Nantes d'un actif composé d'une crèche et d'un commerce.

ATLAND poursuit ses arbitrages dans le cadre de son recentrage stratégique

Dans le cadre de sa stratégie de développement et de recentrage autour des métiers de l'asset management et du développement immobilier, ATLAND a procédé à des cessions d'actifs détenus en propre au cours de l'année 2023.

En 2023, 24 actifs ont été cédés pour un montant total de 32,4 millions d'euros représentant une plus-value nette comptable de 10,1 millions d'euros.

Nouveau périmètre d'intégration fiscale avec ATLAND comme tête de groupe

Depuis le 1^{er} janvier 2023, la société ATLAND est la société tête de groupe du régime d'intégration fiscale pour le groupe composé d'elle-même et de ses principales filiales détenues directement ou indirectement à plus de 95% et soumises à l'impôt sur les sociétés.

NOTE 2. Principes et méthodes comptables

2.1. Déclaration de conformité

Les états financiers consolidés du groupe ATLAND, arrêtés au 31 décembre 2023, 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 2023 sont identiques à ceux utilisés pour les comptes clos au 31 décembre 2022 à l'exception des normes, amendements et interprétations adoptées par l'Union européenne et d'application obligatoire en 2023.

Normes, amendements et interprétations adoptés par l'Union Européenne et d'application obligatoire au 1er janvier 2023

- Amendements à IAS 1 – Informations à fournir sur les méthodes comptables ;
- Amendements à IAS 8 – Définition d'une estimation comptable ;
- Amendements à IAS 12 - Impôt différé rattaché à des actifs et passifs issus d'une même transaction.

L'application de ces amendements n'a pas eu d'impact sur les états financiers consolidés du Groupe au 31 décembre 2023.

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 2023.

- Amendement à IFRS 16 - Obligation locative découlant d'une cession bail ;
- Amendement à ISA 28 et IFRS 10 - Vente ou apport d'actifs entre un investisseur et une entreprise associée ou une coentreprise ;
- 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 2023, 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 2023.

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 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 comptables concourant à la présentation des états financiers au 31 décembre 2023 ont été réalisées dans un environnement économique complexe et volatil marqué par la poursuite de l'inflation et le contexte de hausse des taux d'intérêts.

En conséquence, le Groupe a tenu compte des informations fiables dont il disposait à la date d'établissement des comptes consolidés quant aux incidences de ce contexte au 31 décembre 2023.

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,
- › 2.3.21. Enregistrement des produits
- › 6.1 Goodwill

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 et passifs éventuels identifiables de l'entité acquise (à l'exception des actifs non courants destinés à la vente).

L'écart résiduel constaté entre la juste valeur de la contrepartie transférée (augmentée du montant comptabilisé de la participation ne donnant pas le contrôle) et le solde net des montants, à la date d'acquisition, des actifs identifiables et des passifs repris évalués à leur juste valeur, constitue le *goodwill*.

Cet écart est inscrit à l'actif s'il est positif, et est comptabilisé immédiatement en résultat s'il est négatif.

Le groupe dispose d'un délai de douze mois, à compter de la date d'acquisition, pour finaliser la comptabilisation des opérations relatives aux sociétés acquises.

Les coûts directs liés à l'acquisition sont constatés en charges de la période.

Les *goodwill* 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 évènement intervenu après la comptabilisation initiale de l'actif.

Dépôts de garantie versés

Les normes IFRS imposent l'actualisation de toute somme bénéficiant d'un différé de paiement. Les dépôts de garantie versés par ATLAND, en vertu de l'existence d'un bail, font donc l'objet d'une actualisation lorsque les écarts de valeur relevés à la date d'arrêté sont significatifs.

2.3.11. Stocks et travaux-encours

Les stocks et travaux en cours sont constitués des terrains évalués à leur coût d'acquisition, de travaux en cours (coûts d'aménagement et de construction) et de produits finis évalués au coût de revient le cas échéant.

Les frais d'études préalables au lancement des opérations de promotion sont inclus dans les stocks si à la date de clôture de l'exercice la probabilité de réalisation de l'opération est élevée. Dans le cas contraire, ces frais sont constatés en charges de l'exercice.

Pour les opérations de promotion immobilière en cours de construction, les stocks sont évalués au coût de production de chaque programme selon la méthode de l'avancement technique des travaux décrite dans la note 2.3.21 « Enregistrement des produits » de la présente annexe.

Lorsque la valeur nette de réalisation des stocks et des travaux en cours est inférieure à leur coût de revient, des dépréciations sont comptabilisées.

2.3.12. Créances clients et autres débiteurs

Les créances clients et les autres débiteurs sont comptabilisés au coût amorti déduction faite des pertes de valeur qui tiennent compte des risques éventuels de non-recouvrement. Une analyse des pertes constatées sur l'exercice est conduite afin d'ajuster éventuellement les taux de dépréciation. Ce taux est apprécié au regard des retards de paiement et des garanties obtenues.

2.3.13. Autres actifs financiers courants

Les actifs financiers courants sont évalués à leur juste valeur à la date de clôture des comptes. Ils se composent de comptes à terme qui ne peuvent être assimilés à un équivalent de trésorerie.

2.3.14. Trésorerie, équivalents de trésorerie et instruments financiers

La trésorerie et équivalents de trésorerie incluent les soldes bancaires ainsi que les placements facilement convertibles en un montant de trésorerie connu, soumis à un risque négligeable de changement de valeur.

Les placements monétaires sont évalués à leur juste valeur appréciée à la valeur de marché à la date de clôture. Les variations de valeur sont enregistrées en résultat financier.

2.3.15. Dépréciations des actifs non financiers

Les valeurs comptables des actifs du groupe sont examinées à chaque date de clôture afin d'apprécier s'il existe un quelconque indice qu'un actif a subi une perte de valeur. S'il existe un tel indice, la valeur recouvrable de l'actif est estimée.

2.3.16. Dettes financières

Les dettes financières sont ventilées entre :

- › emprunts et dettes financières à long terme (pour la partie des dettes supérieures à un an), qui sont classés en passifs financiers non courants ;
- › emprunts et dettes financières à court terme qui sont classés en passifs financiers courants et intègrent la part à moins d'un an des emprunts et dettes financières à long terme.

Les dettes financières sont valorisées au coût amorti, net des frais d'émission connexes qui sont enregistrés progressivement en résultat financier jusqu'à l'échéance selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

Évaluation et comptabilisation des instruments dérivés

Les instruments dérivés sont évalués à leur juste valeur au bilan sur la base de valorisations externes. La variation de juste valeur des instruments dérivés est toujours enregistrée en contrepartie du compte de résultat sauf dans le cas d'une comptabilisation comme instrument de couverture tel qu'indiqué ci-dessous.

Instruments de couverture

Le groupe ATLAND utilise des instruments dérivés pour la couverture de ses dettes à taux variable contre le risque de taux (couverture de flux de trésorerie futurs).

La comptabilité de couverture est applicable si les conditions prévues par la norme IFRS 9 sont remplies :

- › la relation de couverture est clairement définie et documentée à la date de la mise en place des instruments correspondants ;
- › le lien économique entre l'élément couvert et l'instrument de couverture doit être documenté, ainsi que les potentielles sources d'inefficacité ;
- › l'inefficacité rétrospective doit être mesurée à chaque arrêté.

Les variations de juste valeur d'une période à l'autre sont comptabilisées de manière différente selon la qualification comptable de l'instrument de :

- › couverture de juste valeur d'un actif ou d'un passif ou d'un engagement ferme non comptabilisé ;
- › couverture de flux de trésorerie.

Le groupe applique les dispositions permises ou requises par IFRS 9, pour le traitement des coûts de couverture de tous les instruments qualifiés comptablement.

Une couverture de juste valeur permet de couvrir l'exposition au risque de variation de juste valeur d'un actif financier, d'un passif financier ou d'un engagement ferme non comptabilisé.

Les variations de juste valeur de l'instrument de couverture sont enregistrées dans le compte de résultat de la période. De manière symétrique, la variation de valeur de l'élément couvert attribuable au risque couvert l'est également (et ajuste la valeur de l'élément couvert). Ces deux réévaluations se compensent dans les mêmes rubriques du compte de résultat, au montant près de la « part inefficace » de la couverture.

Une couverture de flux de trésorerie permet de couvrir les variations de valeur des flux futurs de trésorerie attachés à des actifs ou passifs existants ou à une transaction prévue et hautement probable.

› Les variations de juste valeur de l'instrument de couverture sont comptabilisées en autres éléments du résultat global (OCI) pour la « part efficace » et en compte de résultat de la période pour la « part inefficace ». Les gains ou pertes accumulés en capitaux propres (OCI) sont reclassés en résultat dans la même rubrique que l'élément couvert à savoir le résultat opérationnel pour les couvertures de flux d'exploitation et le coût de l'endettement financier net pour les autres – au moment où le flux de trésorerie couvert se réalise.

Lorsque l'inefficacité de la relation de couverture conduit à sa déqualification, les gains ou pertes accumulés au titre de l'instrument de couverture sont maintenus en capitaux propres (OCI) et reclassés au compte de résultat au même rythme que la survenance des flux couverts, les variations ultérieures de juste valeur sont enregistrées directement en compte de résultat. Dans le cas où le flux futur n'est plus attendu, les gains et pertes antérieurement comptabilisés en capitaux propres (OCI) sont enregistrés au compte de résultat.

Les instruments financiers dérivés non qualifiés d'instruments de couverture sont comptabilisés au bilan à leur juste valeur, les variations de juste valeur étant enregistrées en compte de résultat.

2.3.17. Dépôts de garantie des locataires à long terme

Les normes IFRS imposent l'actualisation de toute somme bénéficiant d'un différé de paiement.

Le groupe ATLAND actualise les dépôts de garantie reçus des locataires. Le différentiel initial entre la valeur nominale et la juste valeur est classé en produits constatés d'avance et étalé sur la durée résiduelle des baux. Par ailleurs, une charge de désactualisation est constatée en frais financiers.

Les dépôts de garantie sont classés dans les passifs financiers non courants dès lors que leur terme conventionnel se situe à plus d'un an.

2.3.18. Provisions

Conformément à la norme IAS 37, une provision est comptabilisée au bilan lorsque le groupe a une obligation actuelle juridique ou implicite résultant d'un événement passé et lorsqu'il est probable qu'une sortie de ressources représentatives d'avantages économiques sera nécessaire pour éteindre l'obligation.

Lorsque l'effet de la valeur temps est significatif, le montant de la provision est déterminé en actualisant les flux de trésorerie futurs attendus au taux, avant impôt, reflétant les appréciations actuelles par le marché de la valeur temps de l'argent et lorsque cela est approprié les risques spécifiques relatifs à ce passif.

Les litiges sont provisionnés à hauteur des risques estimés par le groupe sur la base d'une analyse au cas par cas et en fonction des informations disponibles.

2.3.19. Coût de l'endettement financier net

Le coût de l'endettement financier net comprend les intérêts à payer sur les emprunts calculés en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif.

2.3.20. Impôts sur le résultat

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

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

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

La CVAE est classée en impôts sur les bénéfices.

2.3.21. Enregistrement des produits

Un produit est comptabilisé, lorsque les risques et avantages significatifs inhérents à la propriété des biens sont transférés à l'acheteur et que l'on peut évaluer son montant de façon fiable.

Le chiffre d'affaires consolidé est constitué :

- › des revenus locatifs ;
- › des produits de la vente des stocks d'opérations de construction et de rénovation ;
- › des activités de prestations de services après élimination des opérations intra-groupe : honoraires de montage, de gestion d'actifs réglementés, d'asset management, property management ou commercialisation. Concernant cette troisième source de chiffre d'affaires, celle-ci a été renforcée par le développement de la gestion réglementée.

Produits relatifs aux ventes d'opérations de construction logements et tertiaires :

Pour ses opérations de promotion immobilière le groupe reconnaît son chiffre d'affaires ainsi que les résultats des programmes immobiliers selon la méthode de l'avancement.

Cet avancement est constitué tant d'un critère d'avancement technique de l'opération que d'un avancement commercial caractérisé par la signature avec des clients des actes transférant le contrôle de l'actif au fur et à mesure de sa construction.

Taux d'avancement = Avancement commercial * avancement technique =

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

Le résultat à l'avancement est déterminé à la partir de la marge à terminaison prévisionnelle du programme immobilier pondérée par l'avancement technique ainsi que par l'avancement commercial.

Dans le cas où une perte est identifiée sur un contrat déficitaire, elle est provisionnée dès l'exercice d'identification pour la partie du contrat restant à exécuter à la clôture.

Produits relatifs aux activités de prestations de services :

Le chiffre d'affaires est comptabilisé lors de la réalisation de la prestation. Cette source de chiffre d'affaires a fortement augmenté du fait du développement de la gestion réglementée réalisée par les sociétés ATLAND Voisin et Fundimmo.

Cette activité génère 5 sources de revenus :

- › des honoraires de souscription correspondant aux honoraires perçus par la société de gestion lors de la souscription aux augmentations de capital : ces honoraires sont présentés nets de toute rétrocession ;
- › des honoraires de gestion des SCPI correspondant à un % des revenus locatifs gérés des SCPI ;
- › des honoraires de gestion des OPPCI correspondant à un % de l'actif net tel que défini dans le prospectus des OPPCI ;
- › des honoraires d'asset et property management issus de la gestion des actifs détenus minoritairement par le groupe dans le cadre de club-deals et d'opération de co-investissements ;
- › des commissions promoteurs issues du placement des fonds collectés dans les opérations immobilières sélectionnées.

Produits relatifs aux cessions d'actifs non courants :

Les plus-values et moins-values de cessions d'actifs sont isolées sur la ligne « résultat net sur cession d'actifs non courants » du compte de résultat consolidé. Elles sont constituées :

- › des résultats de cessions d'immeubles de placement qui correspondent aux prix de cession nets des frais engagés à l'occasion de la vente de ces mêmes immeubles, minorés de leur valeur nette comptable ainsi que des indemnités de remboursement anticipé prévues dans les contrats de prêts souscrits à l'origine pour le financement de ces actifs non courants ;
- › des résultats de cession de titres de participation qui correspondent aux prix de cession nets des frais engagés à l'occasion de la vente de ces mêmes titres, minorés de leur valeur nette comptable.

Produits relatifs aux revenus locatifs :

Les loyers sont constatés au compte de résultat sur la période conformément aux baux conclus avec les locataires.

Les revenus locatifs provenant des contrats de location simple sont comptabilisés de façon linéaire sur toute la durée du contrat de location. Les paliers et franchises de loyers octroyés sont comptabilisés au moyen d'un étalement, en réduction ou en augmentation, sur les revenus locatifs de l'exercice (cf. interprétation SIC 15). La période de référence retenue est la première période ferme du bail.

2.3.22. Indicateurs alternatifs de performance

L'EBITDA Récurrent Retraité permet de mesurer la génération de cash-flow opérationnel et courant de l'ensemble consolidé en tenant compte des spécificités des différents métiers du groupe. Il est égal au résultat opérationnel courant :

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

2.3.23. Opérations de location

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

2.3.24. Avantages postérieurs à l'emploi

En vertu des obligations légales, ATLAND participe à des régimes obligatoires à travers des régimes à cotisations définies. Dans ce cadre, la société n'a pas d'autre obligation que le paiement de cotisations. Celles-ci sont comptabilisées en charges au cours de l'exercice.

Par ailleurs, la norme IAS 19 impose la prise en compte au bilan consolidé de tous les avantages liés au personnel. Elle s'applique principalement aux pensions de retraite et autres avantages postérieurs à l'emploi.

Les engagements de retraite et autres avantages accordés aux salariés du groupe ont fait l'objet d'une évaluation actuarielle à la date d'arrêté des comptes selon la méthode dite des « unités de crédit projetées » en tenant compte des hypothèses actuarielles suivantes :

- › âge de départ à la retraite de 64 ans ;
- › revalorisation des salaires de 3 % ;
- › taux d'actualisation brute de 3,20 % ;
- › turn-over : fort ;
- › table de survie INSEE 2023.

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 2023, l'encours clients net des provisions pour dépréciation se monte à 78 132 K€ et concerne les créances sur revenus locatifs (hors provisions pour charges à refacturer d'un montant de 484 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 : 78 132 K€ :

› dont quittance du quatrième trimestre 2023 : 1 675 K€ (activité investissement) de loyers non échus,

› dont prix de cession de travaux en cours : 70 183 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 : 5 908 K€ (essentiellement des honoraires de gestion non échus) ;

› créances échues de plus de 3 mois : 169 K€ dépréciées à 100 % au 31 décembre 2023 (vs 13 K€ au 31 décembre 2022).

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 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 50 % de la collecte totale. En outre, les SCPI gérées par ATLAND Voisin comptent plus de 55 000 associés à leur capital.

Sur la partie Investissement/Revenus locatifs :

S'agissant du degré de dépendance des revenus locatifs sur les actifs détenus par ATLAND à l'égard des tiers, il est à noter que Total est son premier locataire en 2023 (avec 37 % des revenus locatifs) suivi par Engie (19 % des revenus locatifs) et par le groupe Speedy (17 % 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 (78 %) : 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 (19 %) avec un mix entre honoraires d'*asset management*, honoraires de *property management*, honoraires de souscription et de montage et honoraires de gestion réglementée ;
- › les revenus locatifs issus de l'activité d'investissement (3 %).

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

- › la plupart des baux sont signés sur de longues durées (6 à 12 ans) : au 31 décembre 2023, 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 2023 ;
- › 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	32 185	0	32 185
Emprunts auprès des établissements de crédit ⁽¹⁾	3 951	19 340	43 333	37 650	2 059	106 333
Emprunts – Crédit-bail	0	0		0		
Obligations locatives (IFRS 16)	669	1 078	435	40	54	2 276
Crédits promoteur	945	26 752	11 788	9 846	0	49 330
TOTAL	5 565	47 170	55 556	79 721	2 113	190 124

(1) Y compris emprunts relatifs aux immeubles de placement destinés à la vente (représentent un capital de 5 807 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.

Risques liés à l'évolution des actifs immobiliers

L'évaluation du portefeuille d'actifs immobiliers de l'activité « investissement » est liée à de nombreux facteurs externes (conjoncture économique, marché de l'immobilier, taux d'intérêt, etc.) et internes (taux de rendement et performances des actifs) susceptibles de varier. Dans ce cadre, le Groupe fait évaluer son patrimoine deux fois par an par un expert indépendant.

Risque de taux d'intérêt sur la dette long terme

La stratégie d'acquisition du Groupe, notamment dans le cadre de son activité investissement notamment, s'appuie sur un endettement maîtrisé par la conclusion de contrats d'emprunts d'une durée moyenne comprise entre 5 et 10 ans. Lorsque l'emprunt contracté est à taux variable, le groupe ATLAND souscrit, sur une durée de 3 à 5 ans, afin de couvrir par anticipation ce risque en tout ou partie (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 2023 la position de taux est couverte à un peu plus de 71 % contre un peu moins de 86 % au 31 décembre 2022 (hors crédit promoteurs courts termes et obligations locatives).

Montant (en K euros)	31/12/2023			31/12/2022		
	Tauxfixe	Taux variable	Total	Tauxfixe	Taux variable	Total
Emprunts et dettes financières ⁽¹⁾	13 246	93 087	106 333	17 592	112 072	129 664
Obligations locatives (IFRS 16)	2 276	0	2 276	4 004	0	4 004
Obligations non convertibles	32 185	0	32 185	32 091	0	32 091
PASSIF FINANCIER NET AVANT GESTION	47 707	93 087	140 794	53 688	112 072	165 760
En proportion hors emp. Obligataire et obligations locatives	12,46%	87,54%	100,00%	13,57%	86,43%	100,00%
En proportion y/c emp. Obligataire et obligations locatives	33,88%	66,12%	100,00%	32,39%	67,61%	100,00%
PASSIF FINANCIER NET AVANT GESTION	47 707	93 087	140 794	53 688	112 072	165 760
Couverture						
Juste valeur positive	0	1 511	1 511	0	3 690	3 690
Juste valeur négative	0	0	0	0	0	0
Total couverture	0	-1 511	-1 511	0	-3690	-3690
PASSIF FINANCIER NET APRES GESTION	47 707	91 576	139 283	53 688	108 382	162 070

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

Échéancier (en K euros)	31/12/2023			31/12/2022		
	Tauxfixe	Taux variable	Total	Tauxfixe	Taux variable	Total
Capital restant dû couvert	47 707	62 431	110 138	53 688	93 395	147 083
(y/c emprunt obligataire et obligations locatives)						
Capital restant dû couvert	45 431	62 431	107 862	49 683	93 395	143 078
(y/ compris emprunt obligataire mais hors obligations locatives)						
Capital restant dû couvert	13 246	62 431	75 677	17 592	93 395	110 987
(hors emprunt obligataire et obligations locatives)						
% des dettes couvertes totales	100,00 %	67,07%	78,23%	100,00 %	83,33 %	88,73 %
% des dettes couvertes	100,00 %	67,07%	77,87%	100,00 %	83,33 %	88,45 %
(hors obligations locatives)						
% des dettes couvertes	100,00 %	67,07%	71,17%	100,00 %	83,33 %	85,60 %
(hors emprunt obligataire et obligations locatives)						

2.3.30. Gestion du capital

La stratégie d'ATLAND est de maintenir un actionnariat stable à travers l'existence de plusieurs actionnaires de référence avec la perspective de création de valeur à moyen et long terme.

Par ailleurs, la société a conclu un contrat de liquidité avec un partenaire financier. Durant l'exercice 2023, le Groupe n'a pas modifié sa politique en matière de gestion de capital.

NOTE 3. Périmètre de consolidation

Périmètre au 31 décembre 2023

Méthodes de consolidation	Investissement	AssetManagement	Développement Immobilier	Total au 31/12/2023
Intégration globale	12	84	148	244
Coentreprises	0	0	0	0
Entreprises associées	0	0	0	0
Mises en équivalence	1	1	26	28
TOTAL PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION	13	85	174	272

Périmètre au 31 décembre 2022

Méthodes de consolidation	Investissement	AssetManagement	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 PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION	18	106	165	289

NOTE 4. Comparabilité des comptes

4.1. Changements de méthodes comptables

Aucun changement de méthode comptable n'a été opéré sur la période comparée au 31 décembre 2022

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 2023	Acquisitions 2022
Prix d'acquisition décaissé	-13	- 670
Trésorerie acquise	0	1 452
ACQUISITIONS DE SOCIETES INTEGREES, TRESORERIE ACQUISE DEDUITE	-13	781

Les décaissements de l'année 2023 correspondent à un nouveau versement partiel du complément de prix convenu avec le vendeur de la société Marianne Développement et ses filiales.

Les décaissements de l'année 2022 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

Aucune cession réalisée au cours des exercices 2023 et 2022.

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 promotion ou restructuration 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 et leurs filiales.

Décomposition par pôle des actifs et passifs

01/01/2023 – 31/12/2023 (en K euros)	Investissement	Asset management	Développement Immobilier	Non sectorisé*	Total au 31/12/2023
Actifs sectoriels	100 959	59 349	313 386	0	473 694
Impôts différés actifs	158	304	2 940	0	3 402
Créances d'impôts	309	1 443	88	0	1 839
TOTAL ACTIF	101 426	61 095	316 413	0	478 935
Passifs sectoriels	90 185	53 113	190 561		333 858
Capitaux propres consolidés	0	0	0	143 061	143 061
Impôts différés passifs	237	97	330	0	665
Dettes d'impôts	1 345	5	1	0	1 351
TOTAL PASSIF	91 767	53 215	190 892	143 061	478 935
BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	8 539	- 4 344	112 146	0	116 341
01/01/2022 – 31/12/2022 (en K euros)	Investissement	Asset management	Développement Immobilier	Non sectorisé*	Total au 31/12/2022
Actifs sectoriels	160 689	69 534	299 458	2 157	531 828
Impôts différés actifs	26	124	2 498	0	2 648
Créances d'impôts	0	0	106	0	106
TOTAL ACTIF	160 715	69 658	302 052	2 157	534 582
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

* Les éléments de l'actif non sectorisé concernent essentiellement la trésorerie qui n'a pu être précisément affectée aux activités.

Résultats par pôles

01/01/2023 - 31/12/2023 (en K euros)	Investissement	Asset management	Développement Immobilier	Total au 31/12/2023
Chiffre d'affaires réalisé avec des tiers	5 938	39 742	160 478	206 158
Chiffre d'affaires réalisé avec d'autres pôles	0	0	0	0
Chiffre d'affaires	5 938	39 742	160 478	206 158
Dotations nettes aux amortissements et dépréciations	-3 002	-1 480	-1 898	-6 380
Produits et charges opérationnels avec contrepartie de trésorerie	-2 430	-24 944	-156 356	-183 730
Produits et charges opérationnels sans contrepartie de trésorerie	-15	0	12	-3
Résultat opérationnel avant dépréciations des goodwill et amortissements des contrats clients	492	13 318	2 236	16 045
Dépréciations du goodwill et amortissements des contrats clients	0	0	-2 314	-2 314
Résultat opérationnel après dépréciations des goodwill et amortissements des contrats clients	492	13 318	-79	13 731
Résultat des cessions	10 068	0	0	10 068
Produits et charges financiers avec contrepartie de trésorerie	-6 454	1 171	-2 413	-7 697
Autres produits et charges financiers sans contrepartie de trésorerie	-575	0	-2	-577
Résultat financier	-7 029	1 171	-2 415	-8 274
Résultat des activités courantes	3 531	14 488	-2 494	15 525
Impôt sur les bénéfices	-794	-4 740	141	-5 393
Quote-part dans les résultats des entreprises associées	151	0	3 034	3 185
RESULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE	2 888	9 748	681	13 317
Dont Résultat net – part des actionnaires de la société mère	2 888	9 748	-961	11 675
Dont Résultat net – part des participations ne donnant pas le contrôle	0	0	1 642	1 642
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
RESULTAT DES ACTIVITES 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
RESULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE	- 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

NOTE 6. Précisions sur certains postes du bilan consolidé

6.1. Goodwill

Décomposition (en K euros)	Valeurs brutes 31/12/2023	Perte de valeur	Valeurs nettes 31/12/2023	Valeurs nettes 31/12/22
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		42 405	0	42 405
Variation de périmètre		0	0	0
31 DECEMBRE 2022		42 405	0	42 405
Variations (en K euros) 01/01/2023 - 31/12/2023		Valeurs brutes	Perte de valeur	Valeurs nettes
31/12/2022		42 405	0	42 405
Variation de périmètre		0	0	0
31 DECEMBRE 2023		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 2023 afin de valoriser les sociétés ATLAND Résidentiel et ses filiales, ATLAND Entreprises, et Marianne Développement et ses filiales. L'expert a utilisé la méthode de valorisation des discounted cash-flow (DCF) dont les principales caractéristiques sont les suivantes :

- › Taux d'actualisation : 9,2% ;
- › Taux d'impôt : 25,8 % ;
- › Taux de croissance à long terme : 1,5 %.

Compte tenu de l'écart entre les valeurs issues de cette méthode et la valeur à tester, aucune perte de valeur potentielle n'apparaît pour l'UGT « Développement immobilier ».

Des tests de sensibilité, selon les hypothèses considérées comme raisonnablement possibles par le Groupe, ont été réalisés pour mesurer l'impact de la variation du taux d'actualisation et du taux de croissance à long terme sur la valeur recouvrable de l'UGT. Le résultat de ces tests montre que :

- › une augmentation de 100 points de base appliquée au taux d'actualisation utilisé dans l'évaluation de la valeur recouvrable de l'UGT entraînerait une diminution de la valeur recouvrable de 10,7% sans nécessiter de comptabiliser une dépréciation de l'UGT ;
- › une diminution de 50 points de base du taux de croissance à long terme utilisé dans l'évaluation de la valeur recouvrable de l'UGT entraînerait une diminution de la valeur recouvrable de 2,7% sans nécessiter de comptabiliser une dépréciation de l'UGT ;
- › En combinant ces deux cas de sensibilité, la valeur recouvrable baisserait de 12,6% sans nécessiter de dépréciation de l'UGT.

Pour valider ces conclusions, le Groupe a également procédé à des analyses de sensibilité sur les hypothèses opérationnelles afin d'identifier si une atteinte de seulement 80% des objectifs de chiffre d'affaires et de marge d'EBITDA sur l'horizon des plans d'activité du management ainsi que sur le flux terminal conduirait à la comptabilisation d'une dépréciation dans les comptes consolidés. Ces analyses font ressortir une baisse de valeur de 27,3% sans nécessiter de dépréciation de l'UGT.

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 %,
- › Taux de croissance à long terme : 1,5 %.

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 : 18,3% (reflétant le risque associé au stade de développement de FundImmo qui vise un équilibre financier pas encore atteint) ;
- › Taux d'impôt : 25,8 % ;
- › Taux de croissance à long terme : 1,5 %.

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 ».

Des tests de sensibilité, selon les hypothèses considérées comme raisonnablement possibles par le Groupe, ont été réalisés pour mesurer l'impact de la variation du taux d'actualisation et du taux de croissance à long terme sur la valeur recouvrable de l'UGT. Le résultat de ces tests montre que :

- › une augmentation de 100 points de base appliquée au taux d'actualisation utilisé dans l'évaluation de la valeur recouvrable de l'UGT entraînerait une diminution de la valeur recouvrable de 12,1% sans nécessiter de comptabiliser une dépréciation de l'UGT ;
- › une diminution de 50 points de base du taux de croissance à long terme utilisé dans l'évaluation de la valeur recouvrable de l'UGT entraînerait une diminution de la valeur recouvrable de 4,4% sans nécessiter de comptabiliser une dépréciation de l'UGT ;
- › En combinant ces deux cas de sensibilité, la valeur recouvrable baisserait de 15,4% sans nécessiter de dépréciation de l'UGT.

Pour valider ces conclusions, le Groupe a également procédé à des analyses de sensibilité sur les hypothèses opérationnelles. Nous avons modélisé un test de sensibilité en incluant sur l'activité ATLAND Voisin l'atteinte de seulement 56% de la collecte à partir de 2026 et de 51% de la marge d'EBITDA terminal et sur l'activité de Fundimmo l'atteinte de seulement 56% du chiffre d'affaires terminal et de 51% de la marge d'EBITDA terminale. Ces analyses font ressortir une baisse de valeur de 16,2% sans nécessiter de dépréciation de l'UGT.

3. UGT investissement

Cette UGT est composée de la société ATLAND et de ses filiales SCI. Elle ne comprend pas de *goodwill*.

Le test de valeur est réalisé à chaque exercice (2 fois par an) sur la base d'évaluations d'experts indépendants. Les conclusions de ces expertises ne remettent pas en cause la valeur nette comptable des immeubles de placement.

6.2. Immobilisations incorporelles et droits d'utilisation des actifs loués

Décomposition (en K euros)	Valeurs brutes 31/12/2023	Amortissements 31/12/2023	Valeurs nettes 31/12/2023	Valeurs nettes 31/12/2022
Concessions, brevets, licences	2 182	-1 618	564	532
Marque	1 084	0	1 084	1 084
Relations clientèles	10 593	-9 075	1 518	3 832
Autres immobilisations incorporelles	379	-107	272	103
SOUS-TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	14 238	-10 801	3 437	5 551
Droits d'utilisation des actifs loués	9 005	-6 762	2 243	3 940
TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET DROITS D'UTILISATION DES ACTIFS LOUES	23 243	-17 563	5 680	9 491
Variations (en K euros) 01/01/2023 - 31/12/2023	Valeurs brutes		Amortissements	Valeurs nettes
31/12/2022	22 438		- 12 946	9 491
Variation liée à l'application d'IFRS 16 : Obligations locatives	500		-2 196	-1 696
Mouvements de périmètre	0		0	0
Augmentations	528		- 2 638	- 2 110
Diminutions	-222		217	-5
31/12/2023	23 243		- 17 563	5 680

6.3. Immeubles de placement

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
Variations (en K euros) 01/01/2023 - 31/12/2023	Valeurs brutes	Amortissements et dépréciations nets des reprises	Valeurs nettes
31/12/2022	98 786	-10 098	88 688
Augmentations	2 881	-2 915	-34
Diminutions	-23 214	4 764	-18 450
Reclassement immeubles de placement destinés à être cédés	-9 729	1 245	-8 484
Reclassement à besoin en fonds de roulement (BFR) - Stock	-4 930	0	-4 930
31/12/2023	63 793	-7 004	56 789

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

Au 31 décembre 2023 aucun frais financier n'a été incorporé dans le coût d'entrée des immeubles de placement comme 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 2023, la juste valeur des immeubles de placement se monte à 96 M€ à comparer à une valeur nette comptable de 65 M€ (y compris actifs classés IFRS 5).

Pour mémoire, au 31 décembre 2022, la juste valeur des immeubles de placement s'élevait à 134 M€ à comparer à une valeur nette comptable de 90 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 2022, 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 31/12/2023	Amortissements 31/12/2023	Valeurs nettes 31/12/2023	Valeurs brutes 31/12/2022	Amortissement 31/12/2022	Valeurs nettes 31/12/2022
Autres immobilisations corporelles	5 669	- 1 358	4 311	5 588	-1 103	4 485
Immobilisations en cours	221	0	221	221	0	221
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES	5 890	- 1 358	4 532	5 809	- 1 103	4 706

Les autres immobilisations corporelles englobent principalement :

› le coût de construction des bureaux sis Vauréal (95) dédiés à l'accueil des équipes de Marianne Développement et Maison Marianne Services,

› le coût des agencements du siège et bureaux parisiens ainsi que du petit matériel et mobilier.

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
Variations (en K euros) 01/01/2023 - 31/12/2023	Valeurs brutes	Amortissements	Valeurs nettes
31/12/2022	5 809	-1 103	4 706
Augmentations	219	-389	-170
Diminutions	-138	134	-4
31/12/2023	5 890	-1 358	4 532

6.5. Actifs financiers

Décomposition (en K euros)	Valeurs brutes 31/12/2023	Dépréciations 31/12/2023	Valeurs nettes 31/12/2023	Valeurs nettes 31/12/2022
Titres de participation non consolidés en juste valeur	5 019	0	5 019	3 843
Autres créances immobilisées	4 575	0	4 575	3 231
Autres titres immobilisés	24	0	24	24
Instruments dérivés non courants	1 511	0	1 511	3 690
Autres immobilisations financières	1 105	0	1 105	2 020
Total autres actifs financiers	12 234	0	12 234	12 809
Variations (en K euros) 01/01/2022 - 31/12/2022		Valeurs brutes	Dépréciations	Valeurs nettes
31/12/2021		10 670	- 49	10 621
Augmentations		0	0	0
Diminutions		- 601	0	- 601
Variation de juste valeur des titres de participation non consolidés (conformément à IFRS 9)		4 291	0	4 291
Reclassement en besoin en fonds de roulement		- 1 551	49	- 1 502
31/12/2022		12 809	0	12 809

Variations (en K euros) 01/01/2023 - 31/12/2023	Valeurs brutes	Dépréciations	Valeurs nettes
31/12/2022	12 809	0	12 809
Mouvements de périmètre	0	0	0
Variation de juste valeur des titres de participation non consolidés (conformément à IFRS 9)	709	0	709
Augmentations	1 933	0	1 933
Diminutions	-2 382	0	-2 382
Reclassement à besoin en fonds de roulement (BFR) - Stock	-836	0	-836
31/12/2023	12 234	0	12 234

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 :

› 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)

› Viry Quai De Châtillon dans laquelle le Groupe possède 20 % du capital et dont l'objet consiste à réaliser un programme de logements en co-promotion avec Nexity.

Les éléments relatifs à ces sociétés au 31 décembre 2023 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	277 063	300 900
Développement	Viry Quai De Châtillon	Logements	20%	Logements	12/20/23	0	0

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) (751 K€) ainsi que des indemnités d'immobilisation versées dans le cadre de projets immobiliers (115 K€) et de cautions diverses (181 K€).

6.6. Participation dans les entreprises associées

Décomposition (en K euros)	Valeurs brutes 31/12/2023	Dépréciation 31/12/2023	Valeurs nettes 31/12/2023	Valeurs nettes 31/12/2022
Participations dans les entreprises associées	6 970	-628	6 342	4 697
Total participations dans les entreprises associées	6 970	-628	6 342	4 697
En K euros			31/12/2023	31/12/2022
Valeur des titres en début de l'exercice			4 697	2 975
Mouvements de périmètre			1 127	- 65
Mouvements de capital			0	0
Part du Groupe dans les résultats de l'exercice			3 185	2 874
Dividendes distribués			-2 668	- 1 087
Autres			0	0
Valeur des titres en fin d'exercice			6 342	4 697

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 bilancielle 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)	31/12/2023	31/12/2022
Actifs non courants	7 047	7 260
Dont immeubles de placement	7 047	7 260
Actifs courants	152 385	90 458
Dont stocks	85 801	1 283
Passifs non courants	8 733	11 691
Dont emprunts auprès des établissements de crédit	6 260	6 263
Dont fonds propres investis	0	346
Dont juste valeur des instruments dérivés	0	0
Dont crédits promoteurs	0	3 200
Passifs courants	134 748	71 197
Dont emprunts auprès des établissements de crédit	7	423
Dont crédits promoteurs	454	1 466
Dont fonds propres investis	0	0

Compte de résultat :

(en K euros)	31/12/2023	31/12/2022
Chiffre d'affaires	72 930	81 433
Résultat net des activités poursuivies	7 645	7 889
Résultat global total	7 645	7 889
Quote-part dans le résultat consolidé (en K euros)	31/12/2023	31/12/2022
SCI Synerland	99	103
SCCV Cormeilles Nancy	371	439
SCCV Adim ATLAND	-5	15
SCCV Savigny 8-10 Boulevard Aristide Briand	95	46
SCCV Vauréal Boulevard de l'Oise Nord	9	7
SCCV Franconville – Chaussée Jules César	0	78
SCCV Cormeilles Sarraill	-69	310
SCCV Eaubonne	300	130
SARL Concha	0	0
SCCV Cormeilles Bois Rochefort	0	3
SCCV RUEIL MALMAISON PAUL DOUMER	849	383
SCCV Vaux Sur Seine	34	165
SCCV Vauréal Boris Vian	128	307
SCCV Osny des Chars	998	494
SCCV Gonesse E.Rain	297	162
SCCV Lievin	31	0
SCCV Chemin Vert	4	0
SCCV Roubaix Lagache	-8	0
SCCV La Norville	-1	0
SAS MY SHARE Company	52	220
Autres	0	11
Total	3 185	2 874

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 brutes31/12/2023	Dépréciation 31/12/2023	Valeurs nettes31/12/2023	Valeurs brutes31/12/2022	Dépréciation 31/12/2022	Valeurs nettes31/12/2022
Stocks et travaux en cours	116 049	-105	115 944	87 269	- 421	86 848
Total stocks et travaux en cours	116 049	-105	115 944	87 269	- 421	86 848
Variations (en K euros)	Stocks bruts		Dépréciations		Stocks nets	
31/12/2021	93 461		-761		92 700	
Variation	-6 192		0		-6 192	
Dotations	0		-26		-26	
Reprises	0		365		365	
Transferts vers ou provenant d'autres catégories	0		0		0	
Variation de périmètre	0		0		0	
31/12/2022	87 269		-421		86 848	
Variation	23 014		0		23 014	
Dotations	0		-105		-105	
Reprises	0		421		421	
Transferts vers ou provenant d'autres catégories	5 766		0		5 766	
31/12/2023	116 049		-105		115 944	

6.9. Créances clients et autres débiteurs

Décomposition (en K euros)	Valeurs brutes 31/12/2023	Dépréciation31/12/2023	Valeurs nettes 31/12/2023	Valeurs brutes31/12/2022	Dépréciation31/12/2022	Valeurs nettes31/12/2022
Créances clients	8 949	-169	8 780	12 868	- 13	12 855
Actifs de contrats	69 836	0	69 836	89 191	0	89 191
TOTAL CREANCES CLIENTS	78 785	-169	78 616	102 059	- 13	102 046
Avances et acomptes versés	724	0	724	2 663	0	2 663
Créances sociales	70	0	70	67	0	67
Créances fiscales hors IS	33 495	0	33 495	27 865	0	27 865
Créances sur co- promotion	8 872	0	8 872	10 315	0	10 315
Créances sur cessions d'immobilisations	5	0	5	1 023	0	1 023
Débiteurs divers	13 006	0	13 006	7 648	- 329	7 319
Charges constatées d'avance	333	0	333	619	0	619
TOTAL AUTRES DEBITEURS	56 504	0	56 504	50 199	- 329	49 870
TOTAL ACTIFS COURANTS	135 289	-169	135 120	152 259	- 342	151 917

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 à faire une dotation complémentaire de 156 K€ sur la période. L'ensemble des actifs courants est à moins d'un an.

Les prestations ayant fait l'objet d'un acte de vente en VEFA mais non encore reconnues en chiffre d'affaires à l'avancement s'élèvent à 97,2 M€ fin 2023 contre 142,9 M€ au 31 décembre 2022.

6.10. Trésorerie et équivalents de trésorerie

Décomposition (en K euros)	Valeurs nettes 31/12/2023	Valeurs nettes 31/12/2022
Valeurs mobilières de placement	6 020	37 520
Trésorerie ⁽¹⁾	79 885	91 689
TOTAL TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE AU BILAN	85 905	129 209
Découverts bancaires	-3	- 460
TOTAL TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE AU SENS DU TFT	85 902	128 749

(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 31/12/2022	Acquisitions, créations et apports	Diminution par cessions	Autres mouvements	Valeurs au 31/12/2023
Immeubles de placement destinés à la vente	1 061	0	-1 061	8 744	8 744
Total	1 061	0	-1 061	8 744	8 744

Ils sont composés de cinq actifs de commerce (dont quatre issus du portefeuille Speedy) sis Le Plessis-Pâté (91), Villejuif (94), La Rochelle (37), Bordeaux (33) et Nantes (44) sous promesse au 31 décembre 2023.

Au 31 décembre 2022, le poste était constitué de trois actifs de commerce sis Trignac (44), Guérande (44) et Bourges (18) sous promesse et cédés au cours du premier semestre 2023.

6.12. Capitaux propres

Capital :

En nombre de titres et en euros	Nombre d'actions	Nominal	Capital social
Nombre d'actions émises au 31/12/2021	4 460 075	11	49 060 825
Nombre d'actions émises au 31/12/2022	4 460 075	11	49 060 825
Emission d'actions de préférence ADP A (28/07/2023)	727	11	7 997
Nombre d'actions émises au 31/12/2023	4 460 802	11	49 068 822

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 23 mai 2023 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 7,74 % 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 cent cinquante mille euros (24 150 000 €) 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 23 mai 2023. Elle annule et remplace l'autorisation antérieurement consentie et mise en œuvre sous la onzième résolution de l'Assemblée Générale Mixte du 17 mai 2022.

Sous l'empire de la délégation actuelle et précédente, le Conseil d'administration a utilisé ce droit. Ainsi, au 31 décembre 2023, le nombre d'actions auto-détenues est de 158 936 dont 4 438 au travers du contrat de liquidité avec le CM-CIC *Securities*.

Dans les comptes consolidés au 31 décembre 2023, 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 2023 :

Au 31 décembre 2023, la Société a émis 22 plans d’actions gratuites dont cinq sont encore en cours pour un total de 36 525 actions et selon le détail suivant :

Plan	Nombre d’actions attribuées	Date d’attribution des actions	Date d’acquisition prévisionnelle des actions	Caducques / perdues	Plan en cours	Conditionnées (performance)	Présence
18	9 717	22 mars 2022	22 mars 2025	711	9 006	0	9 006
19	18 090	23-mars-23	23-mars-25	0	18 090	0	18 090
20	2 619	23-mars-23	23-mars-25	0	2 619	2 619	2 619
21	5 238	23-mars-23	23-mars-25	0	5 238	5 238	5 238
21 Bis	1 572	23-mars-23	23-mars-25	0	1 572	1 572	1 572
Total	37 236			711	36 525	9 429	36 525

Pour les plans 18 et 19, il n’y a pas de conditions de performance, ceux-ci ne sont conditionnés qu’à la présence des salariés.

Pour les plans 20, 21 et 21bis, les actions sont conditionnées à un objectif respectif de marge et chiffre d’affaires progressifs.

En complément de ces plans, le Conseil d’administration du 31 juillet 2023, a octroyé définitivement 727 actions de Préférence A pouvant donner lieu à une émission maximum de 54 525 actions nouvelles sous des conditions de performance au 31 décembre 2024 et de présence au 26 juillet 2025.

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

Résultat par action :

(en K euros)	31/12/2023	31/12/2022
NUMERATEUR		
Résultat net, part du Groupe	11 674	9 331
DENOMINATEUR		
Nombre moyen d’actions pondéré non dilué	4 326 368	4 352 177
Effets des actions potentielles dilutives		
Droits d’attribution d’actions gratuites	35 608	23 290
Effet dilutif potentiel total	35 608	23 290
Nombre moyen d’actions pondéré dilué	4 361 976	4 375 647
RESULTAT NET, PART DU GROUPE, NON DILUE PAR ACTIONS (EN €)	2,70	2,14
RESULTAT NET, PART DU GROUPE, DILUE PAR ACTIONS (EN €)	2,68	2,13

Dividendes :

(en K euros)	31/12/2023	31/12/2022
Versement aux actionnaires ATLAND	0	0
Dividendes prélevés sur le résultat fiscal exonéré (en application du régime SIIC)	3 886	7 805
Dividendes prélevés sur le résultat fiscal taxable	5 034	0
TOTAL	8 920	7 805

Les dividendes par action distribués sur les exercices 2023 et 2022 au titre des résultats 2022 et 2021 se sont élevés respectivement à 2,00 € et 1,75 €.

Il sera proposé lors de l’Assemblée Générale Mixte du 15 mai 2024 d’approbation des comptes arrêtés au 31 décembre 2023, la distribution d’un dividende d’un montant de 2,3 € par action. Sur la base des actions portant jouissance au 31 décembre 2023, soit 4 460 802 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 15 mai 2024 s’élèvera à 10 259 844,60 € et sera retraité des actions auto-contrôlées (base 31 décembre 2023).

6.13. Passifs financiers non courants

Passifs financiers non courants

Décomposition (en K euros)				31/12/2023	31/12/2022	
Emprunt obligataire non convertible net des frais				32 185	32 091	
Emprunts auprès des établissements de crédit				83 041	111 724	
Emprunts – Crédit-bail				0	1 600	
Obligations locatives				529	1 894	
Dette sur intérêts minoritaires ou options de vente accordées aux minoritaires				0	2 132	
Crédits promoteurs				21 633	27 393	
Juste valeur des instruments dérivés				0	0	
Dettes financières diverses – Dépôts de garanties				605	910	
TOTAL PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS				137 994	177 744	
Échéancier (en K euros)	2 ans	3 ans	4 ans	5 ans	Plus de 5 ans	Total
Emprunt obligataire non convertible	0	32 185	0	0	0	32 185
Emprunts auprès des établissements de crédit	43 333	36 085	236	1 329	2 059	83 041
Emprunts – Crédit-bail	0	0	0	0	0	0
Obligations locatives	435	22	9	9	54	529
Dette sur intérêts minoritaires ou options de vente accordées aux minoritaires	0	0	0	0	0	0
Crédits promoteurs	11 788	9 846	0	0	0	21 633
Juste valeur des instruments dérivés	0	0	0	0	0	0
Dettes financières diverses – Dépôts de garanties	30	97	30	8	441	605
TOTAL	55 586	78 234	275	1 345	2 553	137 994

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 an	1	0
2 ans	0	0
3 ans	597	0
4 ans	598	0
5 ans	32 185	0
6 ans	13 625	44 495
7 ans	0	8 619
8 ans	0	37 342
9 ans	122	0
10 ans	0	0
12 ans	0	0
12,75 ans	0	0
15 ans	578	2 631
Total	47 706	93 087

Le taux d'intérêt moyen du Groupe (hors emprunt obligataire et obligations locatives liées à IFRS 16) s'élève à 3,41 % au 31 décembre 2023 contre 2,09 % au 31 décembre 2022.

Il est de 3,77 % si on inclut le coût de l'EuroPP.

Caractéristiques des emprunts (en K€)

Échéancier (en K euros)	Moins de 1 an	Plus de 1 an
Emprunts obligataires	0	32 185
Emprunts auprès des établissements de crédit ⁽¹⁾	23 291	83 041
Emprunts – Crédit-bail	0	0
Obligations locatives	1 746	529
Total	25 038	115 755
(1) y compris emprunts relatifs aux actifs destinés à la vente		

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 3,13 ans au 31 décembre 2023 contre 3,52 ans au 31 décembre 2022.

Instruments de trésorerie

Au 31 décembre 2023, 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 1 511 K€ soit un gain net d'impôt de 1 133 K€. Pour mémoire, le solde de la valorisation au 31 décembre 2022 faisait ressortir un gain net de 2 767 K€.

Au 31 décembre 2023, les caractéristiques principales des opérations de couverture encore actives chez ATLAND et ses filiales intégrées globalement sont les suivantes :

(en K euros)	31/12/2022	Augmentation	Diminution	Provision	Reprise	31/12/2023
INSTRUMENTS DE TRESORERIE – ACTIF						
De type CAP	3 690	0	0	0	-2 179	1 511
De type SWAP	0	0	0	0	0	0
TOTAL INSTRUMENTS DE TRESORERIE – ACTIF	3 690	0	0	0	-2 179	1 511
INSTRUMENTS DE TRESORERIE – PASSIF						
De type CAP	0	0	0	0	0	0
De type SWAP	0	0	0	0	0	0
TOTAL INSTRUMENTS DE TRESORERIE – PASSIF	0	0	0	0	0	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 31/12/2023 (en Keuros)	Note	Actifs et passifs désignés à la juste valeur par résultat	Instruments dérivés de couverture	Instruments financiers disponibles à la vente	Prêts et créances	Passifs au coût amorti	Total valeur nette comptable	Cotations sur un marché actif - Niveau 1	Modèle interne sur des données observables - Niveau 2	Modèle interne sur des données non observables - Niveau 3
Titres immobilisés non consolidés	6.5			5 075	24		5 099			5 099
Instruments dérivés de couverture	6.5	1 511					1 511		1 511	
Dépôts de garantie et cautions versés	6.5				1 050		1 050		1 050	
Comptes courants et autres créances financières	6.5				4 575		4 575		4 575	
Valeurs mobilières de placement	6.10	6 020					6 020	6 020		
Disponibilités et trésorerie	6.10				74 804		74 804	74 804		
TOTAL ACTIFS FINANCIERS		7 531	0	5 075	80 453		93 059	80 824	7 136	5 099
Emprunts obligataires	6.13					33 336	33 336		33 336	
Emprunts auprès des éts de crédit	6.13					101 280	101 280		101 280	
Emprunts relatifs aux actifs destinés à la vente	6.13					5 806	5 806		5 806	
Crédits promoteurs	6.13					49 741	49 741		49 741	
Obligations locatives						2 276	2 276		2 276	
Emprunts - Crédit-bail	6.13					0	0		0	
Autres dettes financières						4 270	4 270		4 270	
Instruments dérivés de couverture	6.13 / 6.15	0				0	0		0	
Dépôts de garantie reçus	6.13 / 6.15					1 401	1 401		1 401	
Découverts bancaires	6.10					3	3	3		
Fonds propres	6.12					4	4		4	
TOTAL PASSIFS FINANCIERS		0	0	0	0	198 117	198 117	3	198 114	0
Au 31/12/2022 (en Keuros)	Note	Actifs et passifs désignés à la juste valeur par résultat	Instruments dérivés de couverture	Instruments financiers disponibles à la vente	Prêts et créances	Passifs au coût amorti	Total valeur nette comptable	Cotations sur un marché actif - Niveau 1	Modèle interne sur des données observables - Niveau 2	Modèle interne sur des données non observables - Niveau 3
Titres immobilisés non consolidés	6.5			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		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								
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	229 073	0

Endettement net :

(en K euros)	Déc. 2023	Déc. 2022
Total des passifs financiers courants et non courants	198 117	229 533
Juste valeur des Instruments dérivés à l'actif	-1 511	- 3 690
Trésorerie disponible	-85 905	- 129 209
ENDETTEMENT NET	110 701	96 633
Juste valeur nette des instruments de couverture	1 511	3 690
ENDETTEMENT NET HORS JUSTE VALEUR DES COUVERTURES	112 212	100 323

Hors dette IFRS 16, l'endettement net se monte à 108 425 K€ y compris la juste valeur des couvertures et 109 936 K€ hors juste valeur des couvertures de taux.

Risque lié au niveau des taux d'intérêt :

Une augmentation des taux d'intérêt pourrait avoir une incidence sur la stratégie d'investissement.

Toutefois, sur les financements déjà en place, le Groupe reste peu sensible aux variations des taux d'intérêts en raison d'une couverture de sa dette adaptée : taux fixes et taux variables couverts. Ainsi, pour une hausse de 100 points de base des taux d'intérêt (Euribor 3 mois), l'impact serait peu significatif et concernerait uniquement la partie non couverte de la dette soit un peu plus de 32 % de la dette bancaire hors dette court terme affectée au développement immobilier (promotion et construction soit un montant de 35 M€). Cela représenterait un impact de l'ordre de 350 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 et au niveau d'endettement du Groupe :

Au 31 décembre 2023, 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 106 333 K€ hors emprunt obligataire et crédits promoteurs (138 518 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 2023, le Groupe remplit l'ensemble de ses obligations contractuelles relatives à ces clauses d'exigibilité anticipée.

Parmi ces obligations de communication, la souscription d'une dette corporate de 75 M€, le 15 novembre 2019, par ATLAND Group, a donné lieu à la mise en place de deux *covenants* objets d'une communication semestrielle :

Ratio R1 – *Leverage Ratio* : correspond au rapport des dettes financières nettes corporate du Groupe sur EBITDA récurrent,

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,

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 44,5 M€ (montant net des frais d'émissions restant à amortir pour 505 K€).

6.14. Avantages du personnel

(en K euros)	Solde au 31/12/2023	Solde au 31/12/2022
Évaluation des engagements		
Obligations à l'ouverture	353	440
Coût net d'une année de service additionnelle	60	96
Charge d'intérêt	13	4
Prestations payées	0	0
Gains et pertes actuariels non recyclables en résultat	-59	- 187
Changement de méthode lié à l'application de l'Agenda Décision IFRS IC IFRIC Update	0	0
Variation de périmètre	0	0
Reclassement IFRS 5	0	0
SOLDE NET AU PASSIF	367	353
Dont valeur actuelle à la clôture de l'exercice	367	353
Dont perte ou gain actuariel	-67	- 187
HYPOTHESES DES PASSIFS		
Taux d'actualisation des indemnités de départ à la retraite à la fin de l'année	3,20%	3,75%
Augmentation des salaires à la fin de l'année	3,00%	2,50%

6.15. Passifs courants

Décomposition (en K euros)	31/12/2023	31/12/2022
Emprunts obligataires	0	0
Coupons courus sur emprunts obligataires	1 151	1 147
Emprunts auprès des établissements de crédit	17 485	15 275
Emprunt – Crédit-bail	0	167
Obligations locatives	1 746	2 110
Dettes sur intérêts minoritaires ou options de vente accordées aux minoritaires	2 132	0
Crédits promoteurs	27 697	28 800
Instruments dérivés de couverture	0	0
Dettes financières diverses – Dépôts de garantie	2 937	1 905
Concours bancaires courants	3	460
Intérêts courus non échus	1 166	1 027
PASSIFS FINANCIERS	54 316	50 891
Fournisseurs	81 574	85 649
Fournisseurs d'immobilisations	833	3 852
DETTES FOURNISSEURS	82 408	89 501
Provisions courantes	2 194	927
Clients créditeurs	1 894	2 195
Dettes sociales et fiscales	36 426	46 819
Dettes sur co-promoteurs	8 525	10 069
Dettes d'impôt	1 351	5 575
Charges appelées d'avance	484	731
Dettes diverses	2 583	4 980
Produits constatés d'avance	671	752
AUTRES PASSIFS COURANTS	54 129	72 047
TOTAL PASSIFS LIES AUX ACTIFS DESTINES A LA VENTE	5 997	899
TOTAL PASSIFS COURANTS	196 850	212 438

6.16. Besoin en fonds de roulement

Échéancier (en K euros)	31/12/2023	31/12/2022
ACTIFS COURANTS	251 059	237 742
Stocks et en cours	115 944	86 848
Créances clients et autres débiteurs	135 115	150 894
PASSIFS COURANTS	134 718	152 474
Fournisseurs (hors fournisseurs d'immobilisations) et autres dettes	81 574	85 649
Autres créditeurs	53 144	66 826
TOTAL BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	116 341	85 268
(en K euros)	31/12/2023	12/31/22
Total besoin en fonds de roulement à l'ouverture	85 268	92 277
Variation de périmètre	0	- 2 347
Variation du besoin en fonds de roulement du tableau des flux de trésorerie	22 363	- 5 304
Autres*	8 710	642
TOTAL BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT A LA CLOTURE	116 341	85 268
* Dont neutralisation des dividendes perçus des entreprises associées pour 2 668 K€ en 2023 (contre 1 757 K€ en 2022) et transfert d'actifs en provenance d'autres catégories (immobilisations à stock) pour 5 766 K€.		

6.17. Notes sur le tableau de flux de trésorerie

6.17.1. Dotations aux amortissements et dépréciations

(en K euros)	Note	31/12/2023	31/12/2022
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS SUIVANT LE COMPTE DE RESULTAT		-8 694	-7 657
Neutralisation des reprises de provisions sur stocks nettes des dotations		-316	-722
Dépréciation financière sur titres de participation des entités non consolidées		0	-49
Neutralisation des reprises de provisions pour risques et charges nettes des dotations		682	-787
Neutralisation des reprises de provisions sur créances douteuses nettes des dotations	6.9	156	-56
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS SUIVANT LE TFT		-8 171	-8 187
Dotations aux amortissements immobilisations incorporelles ⁽¹⁾	6.2	-4 883	-4 630
Dotations aux amortissements immobilisations corporelles	6.4	-3 288	-475
Dotations aux amortissements immeubles de placement, nettes des reprises pour dépréciation	6.3	0	-3 131
Dotations aux provisions sur titres de participation non consolidés		0	0
Reprises provisions pour dépréciation titres de participation non consolidés		0	49
(1) Dotations principalement liées contrats clients identifiés lors de l'acquisition des sociétés ATLAND Résidentiel et Marianne Développement.			

6.17.2. Besoin en fonds de roulement

Le besoin en fonds de roulement a augmenté d'un peu plus de 22 M€ entre 2022 et 2023, situation s'expliquant principalement par l'activité de "Développement Immobilier". Le Groupe a en effet débuté le lancement de nouvelles opérations et, à ce titre, a procédé au cours de l'exercice à l'acquisition des terrains d'emprise (peu d'avancement commercial et technique en parallèle).

6.17.3. Décaissements sur acquisitions d'immobilisations

Les décaissements sur immobilisations incorporelles sont liés plus spécifiquement aux coûts engagés pour le développement des plateformes, sites internet et solutions ERP du Groupe (0,5 M€).

Les décaissements sur immobilisations corporelles s'expliquent principalement par des investissements en matériel informatique (0,2 M€).

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).

6.17.4. Encaissements / Remboursements d'emprunts

Hormis le service courant de la dette (dont 11,5 M€ au titre de la dette corporate portée par ATLAND Group), le Groupe a bénéficié de déblocages complémentaires de fonds négociés dans le cadre du financement des travaux pour la construction tertiaire (parc d'activité de Pierrefitte Stains (93)) 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 totalement ou partiellement les actifs concernés.

6.17.5. Variation des passifs issus des activités de financement :

Passifs courants et non courants (en K euros)	31/12/2022	Flux de trésorerie	Flux non cash			31/12/2023
			Acquisition	Reclassement	Var de juste valeur	
Emprunt obligataire	32 091	0	0	0	94	32 185
Coupons courus sur emprunt obligataire	1 147	0	0	0	4	1 151
Emprunts bancaires auprès des établissements de crédit ⁽¹⁾	127 898	-24 717	0	2 602	549	106 332
Intérêts courus non échus	1 026	0	0	0	140	1 166
Emprunts location financement	1 768	-1 768	0	0	0	0
Obligations locatives	4 004	-2 248	848	0	-329	2 276
Crédits promoteurs	56 193	-7 963	0	1 100	0	49 330
Dette sur intérêts minoritaires ou options de vente accordées aux minoritaires	2 132	0	0	0	0	2 132
Instruments dérivés passifs sur emprunts	0	0	0	0	0	0
Instruments dérivés actifs sur emprunts	-3 690	0	0	0	2 179	-1 511
Dettes financières diverses – Dépôts de garantie	2 202	763	0	-149	9	2 825
Dettes financières diverses – Autres fonds propres	613	200	0	0	-95	718
TOTAL	225 384	-35 733	848	3 553	2 551	196 604

(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)	31/12/2023	31/12/2022
Investissement (revenus locatifs)	5 938	7 226
Développement Immobilier	160 478	137 851
Asset Management et Gestion Réglementée	39 742	41 654
TOTAL CHIFFRE D'AFFAIRES	206 158	186 731

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 2023.

(en K euros)	31/12/2023	31/12/2022
Résultat opérationnel courant	13 730	18 376
Amortissements et dépréciations des immobilisations	8 171	8 062
Paielements en actions	113	139
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)	3 843	3 799
Contribution des club deal et opérations en co-investissement	1 545	349
Éléments non récurrents	0	-83
EBITDA RÉCURRENT RETRAITE	27 402	30 642

7.3. Résultat sur cessions d'actifs

(en K euros)	31/12/2023	31/12/2022
	Immeuble de placement (1)	Immeuble de placement (2)
Produits de cession	32 405	10 725
Frais de cession	-1 890	-482
Indemnité de remboursement anticipé sur emprunt	-40	-19
Produits de cession (valeur nette)	30 475	10 224
Valeur nette comptable des éléments cédés et autres frais	-20 407	-6 013
Résultat interne neutralisé	0	-7
RESULTAT DE CESSION NET D'ACTIFS NON COURANTS	10 068	4 204

(1) Cession de quinze sites Speedy situés en Région et de six immeubles d'activités sis Corneilles En Parisis, Provins, Stains, Saint Quentin Fallavier et Toulouse

(2) Cession de trois sites Speedy situés en Île-de-France, de deux immeubles de commerce sis Lille, et de deux immeubles de bureaux sis Toulouse et Stains

7.4. Charges externes et autres charges

(En K euros)	31/12/2023	31/12/2022
Achats non stockés, Matériel et Fournitures	603	417
Coût de revient des stocks	133 347	108 870
Autres services extérieurs	4 514	3 701
Dont loyers et charges locatives*	880	697
Dont dépenses d'entretien	2 106	1 957
Autres charges externes	11 251	11 976
Dont rémunérations d'intermédiaires et honoraires	6 247	5 867
Autres charges d'exploitation	1 734	1 414
TOTAL CHARGES EXTERNES ET AUTRES CHARGES	151 450	126 377

* Il s'agit principalement des charges locatives supportées conformément aux baux signés pour la jouissance des bureaux ainsi que de la part non retraitée dans le cadre d'IFRS 16 des contrats de location dont la valeur de l'actif sous-jacent est inférieure à 5 K€ et ceux dont la durée raisonnablement certaine est inférieure à 12 mois.

Autres charges d'exploitation

Il s'agit principalement des jetons de présence, des redevances de marque et de charges diverses liées à des mises au rebut ainsi qu'au passage en perte des dépenses engagées sur des projets non aboutis.

7.5. Charges de personnel

Échéancier (en K euros)	31/12/2023	31/12/2022
Salaires et charges	31 866	33 632
Intéressements et participation	0	0
Charges sur paiement en actions	554	256
Total charges de personnel	32 420	33 888

Le montant des charges sociales comptabilisées au titre des régimes à cotisations définies s'élève à 2 459 K€. Le Groupe emploie 254 salariés au 31 décembre 2023 au travers de 7 sociétés (ATLAND Group, ATLAND Entreprises, ATLAND Résidentiel, ATLAND Voisin, Marianne Développement, Maisons Marianne Services et FUNDIMMO) contre 254 au 31 décembre 2022.

Une Unité Économique et Sociale (l'UES ATLAND) regroupant les sociétés LANDCO, ATLAND, ATLAND Group, ATLAND Entreprises, ATLAND Voisin, ATLAND Résidentiel et FUNDIMMO a été constituée en 2019. Cette UES a progressivement intégré les filiales acquises.

7.6. Dotations nettes aux amortissements et provisions

(en K euros)	31/12/2023	31/12/2022
Amortissements des droits d'utilisation des actifs loués	2 229	2 012
Amortissements et dépréciations nettes des immobilisations	5 942	6 050
Dotations nettes des reprises pour dépréciation d'actifs	-160	- 377
Dotations nettes des reprises aux provisions pour risques et charges	682	- 29
TOTAL DOTATIONS NETTES AUX AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	8 694	7 657

7.7. Résultat financier

(en K euros)	31/12/2023	31/12/2022
Produits financiers	2 843	978
Charges financières	-11 767	-7 429
Juste valeur des titres de participation non consolidés (IFRS 9)	1 321	0
Juste valeur des valeurs mobilières de placement	0	0
COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET	-7 603	-6 451
Juste valeur des contrats de couvertures (IFRS 9)	-46	34
Variation des provisions	-625	49
Autres produits et charges financiers	0	-50
AUTRES PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS	-671	33
RESULTAT FINANCIER	-8 274	-6 418

7.8. Impôts sur les bénéfices

(en K euros)	31/12/2023	31/12/2022
Impôts sur les sociétés exigibles	-5 697	-9 084
Impôts différés	305	101
IMPOTS SUR LES BENEFICES	-5 393	-8 983

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)	31/12/2023	31/12/2022
Résultat net après impôt	13 317	10 055
Résultat des participations dans les entreprises associées	-3 185	-2 874
Impôts sur les bénéfices	5 393	8 983
RESULTAT DES ACTIVITES COURANTES AVANT IMPOTS	15 525	16 164
Taux d'imposition théorique retenu par le Groupe	25,00%	25,00%
Taux d'imposition réel	34,74%	55,57%
Taux d'imposition réel hors CVAE	33,85%	52,13%
Charge d'impôt théorique	3 881	4 041
Différence entre l'impôt théorique et les impôts sur le résultat	-1 512	-4 942
CET ECART S'EXPLIQUE COMME SUIV :		
Effets des différences permanentes	-561	130
Impact de la CVAE (nette de son économie d'IS)	-138	-366
Effets des crédits d'impôts	58	104
Effet net des impôts différés non constatés en social	255	-3 077
Incidence des déficits de la période non activés	-695	-236
Différence de taux d'imposition	-330	-161
Autres	-100	-1 336
Sous total des réconciliations	-1 512	-4 942
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)	31/12/2023	31/12/2022
Engagements reçus liés au financement	0	0
Engagements reçus liés au périmètre : garanties de passif reçues	500	6 153
Engagements reçus liés aux activités opérationnelles	11 925	11 940
Cautions reçues dans le cadre de la loi Hoguet (France)	11 500	11 160
Cautions reçues des locataires	425	780
Promesses unilatérales reçues sur le foncier et autres engagements	0	0
Autres engagements reçus liés aux activités opérationnelles	0	0
TOTAL ENGAGEMENTS REÇUS	12 425	18 093
Engagements donnés liés au financement	99 297	111 290
Inscription en privilèges de prêteurs de deniers	55 375	59 433
Hypothèque ou promesse d'affectation hypothécaire	43 922	51 857
Engagements donnés liés au périmètre : garanties de passifs donnés	0	22
Engagements donnés liés aux activités opérationnelles	128 370	126 253
Garanties d'achèvements des travaux	104 596	117 316
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	23 774	8 937
Autres cautions et garanties données	0	0
TOTAL ENGAGEMENTS DONNES	227 667	237 565

Les titres des sociétés ATLAND Résidentiel, ATLAND Entreprises, ATLAND Voisin, ATLAND Group et Fundimmo ainsi que les comptes bancaires de la société ATLAND Group font l'objet d'un nantissement dans le cadre du financement obtenu pour le rachat de la société ATLAND Résidentiel.

Le Groupe ne dispose pas au 31 décembre 2023 de lignes de crédit disponibles non utilisées à l'exception des financements adossés à la construction d'actif à court terme et long terme.

Engagements réciproques

Pour assurer la maîtrise foncière des futures opérations de promotion, le Groupe signe des promesses de vente unilatérales ou synallagmatiques avec les propriétaires de terrains :

➤ dans le cas d'une **promesse unilatérale de vente (PUV)**, le propriétaire s'engage à vendre son terrain. En contrepartie, le Groupe peut s'engager à verser une indemnité d'immobilisation, qui sera acquise au propriétaire si l'opération ne se réalise pas;

➤ dans le cas d'une **promesse synallagmatique de vente (PSV)**, le propriétaire s'engage à vendre son terrain, et le Groupe s'engage à l'acheter si les conditions suspensives sont levées. Le Groupe s'engage à payer une indemnité, ou clause pénale s'il renonce à acheter le terrain malgré la levée de l'ensemble des conditions suspensives.

8.2. Description générale des principales dispositions des contrats de locations

Au 31 décembre 2023, 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 5,01 années au 31 décembre 2023.

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 2023

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	5 285	19 215	12 209	36 709

Au 31 décembre 2022, la situation était la suivante :

(en K euros)	à moins d’1 an	de 1 à 5 ans	à plus de 5 ans	Total
LOYERS MINIMAUX GARANTIS	5 405	23 788	15 115	44 308

8.4. Événements postérieurs au 31 décembre 2023

Le 16 février 2024, la société ATLAND Group a procédé au rachat du solde des titres de Marianne Développement (représentant 40% du capital) à la société Marinvest pour une somme globale et forfaitaire de 320 000 €. La société Marianne Développement est désormais détenue à 100% par le groupe ATLAND.

8.5. Honoraires des contrôleurs légaux des comptes

Les montants des honoraires des Commissaires aux comptes pour le contrôle des comptes 2022 et 2023 sont les suivants :

Exercices couverts : 2023 et 2022 ^(a) (en K euros)	Cabinet AGM				KPMG			
	Montant HT		%		Montant HT		%	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
AUDIT								
COMMISSARIAT AUX COMPTES, CERTIFICATION, EXAMEN DES COMPTES INDIVIDUELS ET CONSOLIDES ^(B)	140	141	40	39	133	111	36	34
Émetteur : ATLAND SA	44	47	13	12	126	105	34	32
Filiales intégrées globalement	96	94	28	27	7	6	2	1
SERVICES AUTRES QUE LA CERTIFICATION DES COMPTES (SACC)	9	10	3	2	6	12	2	4
Émetteur : ATLAND SA	6	6	2	0	6	12	2	4
Filiales intégrées globalement	3	4	1	0	0	0	0	0
Sous-total	149	151	43	41	139	124	38	38
AUTRES PRESTATIONS RENDUES PAR LES RESEAUX AUX FILIALES INTEGREES GLOBALEMENT	0	0	0	0	0	0	0	0
Sous-total	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL	149	151	43	41	139	124	38	38

Exercices couverts : 2023 et 2022 ^(a) (en K euros)	Cabinet Denjean et Associés				Autres cabinets			
	Montant HT				Montant HT			
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
AUDIT								
COMMISSARIAT AUX COMPTES, CERTIFICATION, EXAMEN DES COMPTES INDIVIDUELS ET CONSOLIDES ^(b)	48	39	14	12	18	33	5	10
Émetteur : ATLAND SA	0	0	0	0	0	0	0	0
Filiales intégrées globalement	48	39	14	12	18	33	5	10
SERVICES AUTRES QUE LA CERTIFICATION DES COMPTES (SACC)	0	0	0	0	0	0	0	0
Émetteur : ATLAND SA	0	0	0	0	0	0	0	0
Filiales intégrées globalement	0	0	0	0	0	0	0	0
Sous-total	48	39	14	12	18	33	5	10
AUTRES PRESTATIONS RENDUES PAR LES RESEAUX AUX FILIALES INTEGREES GLOBALEMENT	0	0	0	0	0	0	0	0
Sous-total	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL	48	39	14	12	18	33	5	10
(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 1er 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)	31/12/2023	31/12/2022
Opérations réalisées en copromotion ou co-investissements		
Chiffre d'affaires	6 121	6 351
Opérations réalisées avec des entités ad hoc		
Intérêts financiers sur apports en compte courant	384	366

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)	31/12/2023	31/12/2022
Rémunérations et autres avantages (y compris paiements fondés sur des actions)	1 856	2 237
Redevances de marque	891	680
Jetons de présence	188	158
Contrat de prestations de services administratives conclus avec Landco SAS	2 570	2 546

Les montants correspondent à la charge comptabilisée dans le compte de résultat de l'exercice.

8.7. Principales sociétés consolidées au 31 décembre 2023

	Siège	Pays	N° Siren	% Intérêt	Méthode
1. SOCIETE CONSOLIDANTE					
SA ATLAND	PARIS	France	598 500 775	-	IG
2. FILIALES CONSOLIDEES					
SARL ATLAND ENTREPRISES	PARIS	France	437 664 386	100%	IG
SCI MP LOG	TOULOUSE	France	490 462 439	100%	IG
SCI NEGOCAR	LABEGE	France	440 166 411	100%	IG
SCI FONCIERE ATLAND ARGENTEUIL MICHEL CARRE	PARIS	France	878 054 808	100%	IG
SCI SYNERLAND	PARIS	France	528 594 328	20%	MEE
SCI FONCIERE ATLAND PLESSIS PATE	PARIS	France	820 556 660	100%	IG
SCI FONCIERE ATLAND PROVINS	PARIS	France	828 851 972	100%	IG
SCCV FONCIERE ATLAND STAINS	PARIS	France	799 090 204	100%	IG
SAS SPEEDLAND	PARIS	France	801 312 208	100%	IG
SAS ATLAND GROUP	PARIS	France	811 047 919	100%	IG
SCCV FONCIERE ATLAND MY VALLEY	PARIS	France	812 718 419	100%	IG
SCI F ATLAND STAINS ROL-TANGUY	PARIS	France	837 626 514	100%	IG
SCI FONCIERE ATLAND FALLAVIER	PARIS	France	835 221 896	100%	IG
SCI FONCIERE ATLAND RUEIL MALMAISON	PARIS	France	901 498 832	100%	IG
SAS ATLAND VOISIN	DIJON	France	310 057 625	100%	IG
SAS ATLAND RESIDENTIEL	PARIS	France	382 561 249	100%	IG
SCCV ATLAND HOUILLES FAIDHERBES	PARIS	France	814 911 038	100%	IG
SCCV ATLAND VERSAILLES BERTHIER	PARIS	France	813 416 195	75%	IG
SCI ATLAND RESIDENCY CLICHY	PARIS	France	810 144 964	96%	IG
SCCV ATLAND HOUILLES PELLETAN	PARIS	France	824 151 393	100%	IG
SCCV ATLAND COLOMBES	PARIS	France	823 462 262	75%	IG
SCI ATLAND CHESSY	PARIS	France	820 682 300	100%	IG
SCCV L'ARCHE EN L'ILE	PARIS	France	818 056 996	50%	IG
SCCV CHATENAY LEON MARTINE	PARIS	France	814 039 269	100%	IG
SNC ATLAND BIOT	PARIS	France	920 801 263	100%	IG
SARL FINANCIERE DE PARTICIPATION	PARIS	France	415 272 418	100%	IG
SCI FRG FRANCHEVILLE	PARIS	France	798 004 271	49%	MEE
SAS GL FRG	PARIS	France	532 095 254	50%	IG
SCCV HERBLAY AMBASSADEUR	PARIS	France	809 725 955	100%	IG
SARL FRG INVESTISSEMENTS	PARIS	France	797 580 321	100%	IG
SCCV ATLAND AULNAY DUCLOS	PARIS	France	920 359 114	60%	IG
SCI ATLAND SAINT-WITZ LES JONCS	PARIS	France	847 840 147	60%	IG
SCCV ATLAND ADIM LES TERRASSES DE L'ARSENAL	PARIS	France	849 280 102	50%	IG
SCCV ADIM ATLAND LES JARDINS DE L'ARSENAL	NANTERRE	France	849 730 940	50%	MEE
SCCV ATLAND BONDOUFLE GRAND PARC	PARIS	France	852 922 475	100%	IG
SCCV ATLAND SAINT-PATHUS	PARIS	France	919 209 205	100%	IG
SCCV FRG ANTONY VILLA KENNEDY	PARIS	France	818 270 530	100%	IG
SCCV LIL'PHARE	PARIS	France	819 928 557	50%	IG
SCCV LIL'SEINE	PARIS	France	802 865 824	50%	IG
SCCV CORMEILLES LOUIS HAYET	PARIS	France	814 450 961	50%	IG
SCCV ATLAND VILLEPINTE SULLY	PARIS	France	824 152 458	100%	IG
SCCV PIERRE DE MONTREUIL	PARIS	France	809 728 090	100%	IG
SCCV ATLAND ARGENTEUIL MONTMORENCY	PARIS	France	819 401 019	100%	IG

	Siège	Pays	N° Siren	% Intérêt	Méthode
2. FILIALES CONSOLIDEES					
SCCV ATLAND EPINAY S/ORGE	PARIS	France	820 961 803	100%	IG
SCCV PRE SAINT GERVAIS PERI	PARIS	France	819 423 534	100%	IG
SCCV SEVRAN PERI	PARIS	France	809 458 946	100%	IG
SCCV VILLEJUIF ST ROCH	PARIS	France	814 063 830	75%	IG
SCCV LES TERRASSES D'ENGHIEN	PARIS	France	813 870 318	100%	IG
SCCV ATLAND ARGENTEUIL JEAN JAURES	PARIS	France	819 780 750	100%	IG
SCI FRG VILLENROY	PARIS	France	798 005 625	100%	IG
SCCV ATLAND TORCY	PARIS	France	824 151 344	100%	IG
SCCV FONC. ATLAND CORMEILLES EN PARISIS III	PARIS	France	533 384 798	100%	IG
SNC ATLAND LEVALLOIS-PERRET VOLTAIRE	PARIS	France	895 214 682	95%	IG
SNC ATLAND HENRY MONNIER	PARIS	France	901 073 171	95%	IG
SCCV B2B CONFLANS STE HONORINE	PARIS	France	825 329 329	100%	IG
SCI ATLAND PERSPECTIVE BEZONS	PARIS	France	834 260 549	70%	IG
SCCV ATLAND CHAMPIGNY MARAIS	PARIS	France	827 834 276	75%	IG
SCCV MY VALLEY CONFLANS STE HONORINE	PARIS	France	831 006 283	100%	IG
SCCV ATLAND CHATOU ECOLES 2	PARIS	France	845 389 378	100%	IG
SCCV ATLAND SAINT GERMAIN OURCHES	PARIS	France	845 389 550	100%	IG
SCI SAVIGNY 8-10 BOULEVARD ARISTIDE BRIAND	NEUILLY SUR SEINE	France	849 314 299	49%	MEE
SCI ATLAND VILLEMOMBLE MARNAUDE BERGER	PARIS	France	852 993 179	100%	IG
SCCV OFFICE VALLEY CONFLANS STE HONORINE	PARIS	France	831 008 149	100%	IG
SCCV URBAN VALLEY CONFLANS STE HONORINE	PARIS	France	825 330 400	100%	IG
SCI ATLAND SURESNES MOULINEAUX	PARIS	France	840 721 245	70%	IG
SCCV ATLAND VERNEUIL GRANDE RUE	PARIS	France	844 324 996	100%	IG
SCCV ATLAND DEUIL LA BARRE	PARIS	France	844 278 853	100%	IG
SCCV ATLAND NOISEAU KENNEDY	PARIS	France	842 822 942	100%	IG
SCCV NATUR'BOISSIERE	PARIS	France	841 643 380	75%	IG
SCCV ATLAND CORBEIL ESSONNES	PARIS	France	842 642 845	100%	IG
SCCV CORMEILLES SARRAIL	PARIS	France	843 387 333	40%	MEE
SCCV CORMEILLES NANCY	PARIS	France	843 403 197	40%	MEE
SCCV ATLAND CHILLY MAZARIN	PARIS	France	842 196 735	95%	IG
SCCV ATLAND CHEVREUSE VERSAILLES	PARIS	France	843 204 025	95%	IG
SCCV ATLAND BEZONS JEAN JAURES	PARIS	France	843 207 689	65%	IG
SAS ATLAND PROMOTION	PARIS	France	493 134 654	100%	IG
SCI ATLAND VILLIERS VERGERS	PARIS	France	489 478 420	100%	IG
SCI ATLAND CHATOU ECOLES	PARIS	France	492 755 699	75%	IG
SCI ATLAND SARCELLES LECLERC	PARIS	France	492 755 624	100%	IG
SCCV ATLAND BONDOUFLE GRAND NOYER	PARIS	France	803 694 447	100%	IG
SCI ATLAND IVRY	PARIS	France	803 946 698	94%	IG
SARL QUANTUM RESIDENTIAL	PARIS	France	450 657 473	100%	IG
SCCV ATLAND SARTROUVILLE JEAN JAURES	PARIS	France	878 209 253	100%	IG
SCCV ATLAND SARTROUVILLE GARENNES	PARIS	France	879 684 637	50%	IG
SCCV ATLAND GROSLAY GENERAL LECLERC	PARIS	France	880 785 746	100%	IG
SCCV ATLAND SAINT MANDE BERULLE	PARIS	France	881 796 841	100%	IG
SCCV ATLAND NOISY LE GRAND BAS HEURTS	PARIS	France	882 770 985	100%	IG
SCCV ATLAND 37 JULES CESAR	PARIS	France	882 776 131	70%	IG

2. FILIALES CONSOLIDEES	Siège	Pays	N° Siren	% Intérêt	Méthode
SNC ATLAND LE BLANC MESNIL	PARIS	France	882 276 264	100%	IG
SCCV ATLAND VERNOUILLET TRIEL	PARIS	France	880 785 795	95%	IG
SCCV EAUBONNE VOLTAIRE	LILLE	France	881 560 809	50%	MEE
SCCV GAGNY JOANNES	PARIS	France	892 319 468	75%	IG
SCCV ATLAND VILLIERS LE BEL JULES FERRY	PARIS	France	887 708 212	100%	IG
SCCV ATLAND ARPAJON BELLES VUES	PARIS	France	891 424 673	100%	IG
SCCV ATLAND DRANCY LALOUETTE	PARIS	France	891 407 686	95%	IG
SCCV ATLAND LONGJUMEAU BIZET	PARIS	France	891 424 699	100%	IG
SCCV ATLAND LE PLESSIS-ROBINSON DESCARTES	PARIS	France	887 708 162	85%	IG
SNC CRESPIERES CHÂTEAU	PARIS	France	891 199 671	51%	IG
SCCV SAINT REMY RUE DE PARIS	PARIS	France	830 790 275	100%	IG
SCCV ATLAND MDM BALLANCOURT	PARIS	France	901 444 356	51%	IG
SCCV ATLAND LE BLANC MESNIL PVC	PARIS	France	904 245 917	100%	IG
SCCV ATLAND PITCH BONDOUFLE E3 OUEST	PARIS	France	908 197 148	51%	IG
SCCV ATLAND CHELLES DE GAULLE	PARIS	France	907 710 255	100%	IG
SCCV ATLAND CHELLES RPA	PARIS	France	908 296 684	100%	IG
SCCV ATLAND ENGHEN LES BAINS MALLEVILLE	PARIS	France	904 411 527	100%	IG
SCCV ATLAND HERBLAY PIERRELAYE	PARIS	France	897 526 851	100%	IG
SCCV ATLAND HOUILLES TIVOLI	PARIS	France	904 411 519	100%	IG
SCCV ATLAND JUZIERS	PARIS	France	901 444 034	95%	IG
SCCV ATLAND LEUVILLE SUR ORGE JAURES	PARIS	France	904 411 493	100%	IG
SCCV ATLAND MESNIL SAINT DENIS	PARIS	France	904 245 933	100%	IG
SAS NOISIEL MALVOISINE	PARIS	France	894 031 996	100%	IG
SCCV SAINT CLOUD REPUBLIQUE	PARIS	France	901 444 075	100%	IG
SCCV ATLAND SAINT MANDE GENERAL LECLERC	PARIS	France	897 982 658	95%	IG
SNC ATLAND BOURGET	PARIS	France	899 827 158	95%	IG
SCCV ATLAND CITIC BALLANCOURT	PARIS	France	901 444 349	100%	IG
SCCV ATLAND URBAPROM PLESSIS	PARIS	France	903 958 718	51%	IG
SAS LES MAISONS DE MARIANNE	NANTERRE	France	403 570 500	60%	IG
SCCV GONESSE E. RAIN	LILLE	France	852 604 214	12%	MEE
SCCV OSNY DE CHARS	LILLE	France	879 895 274	29%	MEE
SAS ROMINVEST	NANTERRE	France	441 315 231	60%	IG
SAS MAISON MARIANNE SERVICES	NANTERRE	France	448 382 077	60%	IG
SCCV VAUREAL BORIS VIAN	LILLE	France	844 749 689	29%	MEE
SCI VAUREAL BD DE L'OISE NORD	LILLE	France	814 122 438	29%	MEE
SCCV ATLAND DEUIL LA BARRE SAINT DENIS	PARIS	France	891 398 943	100%	IG
SCCV JOUARS PONTCHARTRAIN LA BONDE	PARIS	France	890 340 375	100%	IG
SAS FUNDIMMO GROUP	PARIS	France	922 080 056	100%	IG
SAS FUNDIMMO	PARIS	France	802 497 099	100%	IG
SAS FUNDIMMO 72H	PARIS	France	841 480 304	100%	IG
ATLAND ARGENTEUIL DELAMBRE	PARIS	France	949 800 056	100%	IG
BEZONS ALBERT 1ER	PARIS	France	979 764 321	100%	IG
ATLAND BRUYERES SUR OISE BERNES	PARIS	France	948 644 273	100%	IG
SNC LE CHESNAY AUDIGIER	PARIS	France	922 353 883	100%	IG
ATLAND L'HAY LES ROSES LOT 2	PARIS	France	977 676 543	100%	IG
ATLAND MAIGNELAY MONTIGNY CHATEAU	PARIS	France	981 725 377	100%	IG
ATLAND MDM MANDRES LES ROSES	PARIS	France	979 864 758	80%	IG
ATLAND SAINT REMY CHEVINCOURT	PARIS	France	979 489 069	100%	IG
ATLAND VERNOUILLET DOUMER	PARIS	France	953 853 405	100%	IG
ATLAND VITRY SUR SEINE SOLIDARITE	PARIS	France	977 676 782	100%	IG
ROUBAIX	LILLE	France	904 863 495	11%	MEE
SCCV LA NORVILLE - LOT P ZAC DU SOUCHET	PARIS	France	952 373 488	21%	MEE