

CONSTRUISONS VOTRE AVENIR IMMOBILIER

Rapport Financier Semestriel Juin 2022

ATLAND

SOMMAIRE

1	RAPPORT D'ACTIVITÉ SEMESTRIEL	3		
1.1	Activité du premier semestre 2022	7		
1.2	Chiffres clés au 30 juin 2022	10		
1.3	Présentation des comptes consolidés semestriels résumés 2022	12		
1.4	Renseignements relatifs au capital	20		
1.5	Administrateurs et Direction générale	22		
1.6	Principaux risques et gestion des risques	24		
1.7	Évolution et perspectives d'avenir	30		
2	COMPTES CONSOLIDÉS SEMESTRIELS RESUMÉS	35		
2.1	État de la situation financière	36		
2.2	Compte de résultat consolidé	37		
2.3	Notes annexes aux comptes consolidés semestriels résumés	40		
3	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'INFORMATION FINANCIÈRE SEMESTRIELLE	65		
3.1	Conclusion sur les comptes	66		
3.2	Vérification spécifique	66		



RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL
AU 30 JUIN 2022



ATTESTATION DU RESPONSABLE DE L'INFORMATION FINANCIÈRE

Responsable du rapport financier semestriel

Georges Rocchietta, Président-Directeur général

ATLAND

40, avenue George-V - 75008 Paris

Attestation

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes consolidés condensés pour le semestre écoulé sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine de la situation financière et du résultat de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport d'activité semestriel présente un tableau fidèle des événements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice, de leur incidence sur les comptes, des principales transactions entre parties liées et qu'il décrit les principaux risques et incertitudes pour les six mois restants de l'exercice.

Fait à Paris, le 3 Août 2022

Le Président-Directeur général,



Georges Rocchietta



RAPPORT D'ACTIVITÉ SEMESTRIEL

1

La gestion d'actifs : ATLAND Voisin et MyShareCompany	4	1.4 RENSEIGNEMENTS RELATIFS AU CAPITAL	20
Le Développement immobilier	5	1.4.1 Répartition du capital et des droits de vote	20
L'Investissement immobilier digital	6	1.4.2 Concert ATLAND	20
		1.4.3 Concert Jean-Louis Charon / City Star Opportunities	21
1.1 ACTIVITÉ DU PREMIER SEMESTRE 2022	7	1.5 ADMINISTRATEURS ET DIRECTION GÉNÉRALE	22
Faits marquants du premier semestre 2022	7	1.5.1 Composition du Conseil d'administration	22
Activité du premier semestre 2022	7	1.5.2 Évolutions 2022	23
Asset Management : bonne dynamique de la collecte au premier semestre 2022	8	1.6 PRINCIPAUX RISQUES ET GESTION DES RISQUES	24
Investissement (revenus locatifs) : Chiffre d'affaires stable à 3 741 K€	9	1.6.1 Risques liés aux évolutions de l'environnement	25
Promotion - construction : chiffre d'affaires en progression malgré le contexte économique incertain	9	1.6.2 Risques liés à l'activité du groupe	25
Portefeuille sous gestion	9	1.6.3 Risques relatifs à la situation financière du groupe	27
		1.6.4 Risques juridiques et liés à l'informatique	28
1.2 CHIFFRES CLÉS AU 30 JUIN 2022	10	1.6.5 Risques sociaux, environnementaux et sanitaires	29
Patrimoine locatif propre - ATLAND	10	1.7 ÉVOLUTION ET PERSPECTIVES D'AVENIR	30
Partenariats d'investissement - club deals	10	1.7.1 Conjoncture économique	30
Gestion réglementée	10	1.7.2 Marché de l'investissement immobilier	30
Promotion logement	11	1.7.3 Perspectives de ATLAND	33
Financement immobilier	12		
1.3 PRÉSENTATION DES COMPTES CONSOLIDÉS SEMESTRIELS RÉSUMÉS 2022	12		
1.3.1 Synthèse	12		
1.3.2 Organigramme	13		
1.3.3 Comptes consolidés semestriels résumés 2022 et chiffres clés	14		

Définitions

L'ensemble des termes utilisés dans ce document est défini dans le chapitre dédié intitulé « Glossaire ».

Le Conseil d'administration de la société a arrêté les comptes consolidés semestriels résumés au 30 juin 2022 lors de sa réunion en date du 28 juillet 2022. ATLAND (anciennement Foncière ATLAND) est un opérateur immobilier global coté sur Euronext Paris (Eurolist compartiment B). Grâce à son modèle de plateforme intégrée, ATLAND couvre l'ensemble de la chaîne de valeur de l'immobilier de la conception à la distribution de produits d'investissement.

ATLAND a ainsi construit un modèle économique solide, avec un positionnement distinctif au travers de trois métiers :

- › la Gestion d'actifs : ATLAND Voisin et MyShareCompany ;
- › le Développement immobilier avec le Logement neuf réalisé par ATLAND Résidentiel, l'Immobilier d'entreprise avec ATLAND Entreprises et l'Habitat intergénérationnel au travers de la marque « les Maisons de Marianne » ;
- › l'Investissement immobilier digital avec la plateforme Fundimmo.

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

Historique de développement

ATLAND a lancé son activité en 2007 en tant que foncière en initiant les premières externalisations d'actifs immobiliers (sale and lease-back) et en signant des partenariats d'envergure, notamment avec Veolia, Transdev et Keolis dès 2008. Ces premières acquisitions lui ont permis de signer des baux longue durée (9 à 12 ans fermes) tout en appréhendant des rendements élevés et se sont poursuivies jusque 2017 avec notamment

l'acquisition de 35 sites Speedy en 2014 et 7 sites Freinage Poids Lourds Services (filiale d'AutoDistribution) en 2016.

Compte tenu de la contraction des taux de capitalisation sur le marché immobilier, le Groupe a également développé depuis 2012 une activité de construction de bâtiments d'activités (via sa filiale ATLAND Entreprises) et s'est progressivement tourné vers la gestion d'actifs.

La gestion d'actifs : ATLAND Voisin et MyShareCompany

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

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

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

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

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

Gestion réglementée - SCPI

Le rachat de la société ATLAND Voisin en 2015 a permis au Groupe d'intégrer le marché de la gestion réglementée et des SCPI en France. Au 30 juin 2022, les SCPI gérées par les sociétés ATLAND Voisin et MyShareCompany⁽¹⁾ comptent 694 actifs pour une valeur hors droit de 2 562 M€, soit + 13 % versus fin 2021. Toutes les SCPI gérées figurent depuis 5 ans dans le top 20 des plus fortes distributions et ont démontré une résilience remarquable en période de pandémie avec des rendements qui s'établissent autour de 5 %⁽²⁾ alors que le rendement moyen des SCPI pour l'année 2021 se situait autour de 4 %.

Par ailleurs, le repositionnement de sa gamme de produits ainsi que le renforcement des équipes a permis à la société ATLAND Voisin d'entrer depuis 2018 dans le top 10 des plus fortes collectes de SCPI sur le marché français, avec notamment sa SCPI phare Epargne Pierre.

Au 30 juin 2022, la collecte nette d'ATLAND Voisin et MyShareCompany s'élève à 299,8 millions d'euros (dont 40,8 M€ pour MyShareCompany) soit une hausse de 40 % comparé au 30 juin 2021 (pour le compte de près de 37 000 associés et plus de 600 conventions de CGP actives).

ATLAND Voisin et MyShareCompany entendent poursuivre son développement en privilégiant les actifs à fort rendement afin de maintenir des niveaux de distribution attractifs pour les investisseurs dans leurs trois SCPI phares, Épargne Pierre, ImmoPlacement et MyShareSCPI.

(1) MyShareCompany, joint venture détenue à 50% par Drouot Estate, filiale d'AXA, et à 50% par ATLAND Voisin.

(2) Les performances passées ne laissent pas préjuger des performances futures.

Gestion réglementée - OPPCI

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

› Transimmo - Investissement dans des actifs dans le secteur du transport

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

Au 30 juin 2022, la valeur du patrimoine de Transimmo s'élève à 168,1 millions d'euros et est constitué de 49 sites en France.

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

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

Au 30 juin 2022, la valeur du patrimoine de Dumoulin s'élève à 373,6 millions d'euros et est constitué de 7 actifs en Ile-de-France.

Le Développement immobilier

Logement neuf

L'acquisition de 100 % des titres d'ATLAND Résidentiel le 15 novembre 2019 a permis au Groupe de se doter d'un outil de promotion immobilière résidentielle et de compléter l'offre produit existante. ATLAND Résidentiel conçoit, réalise, commercialise et assure le suivi financier de programmes résidentiels moyen et haut de gamme.

Au cours des six premiers mois de l'année, le pôle promotion - construction a réalisé un chiffre d'affaires consolidé de 63,1 M€ à comparer à 57,6 M€ au 30 juin 2021, soit une progression de + 9 %. Le pôle a notamment enregistré sur ce premier semestre la vente d'une opération de rénovation pour un chiffre d'affaires de 18,5 M€.

Avec 247 contrats de réservation signés à fin juin 2022 (167 en quote-part Groupe) contre 241 à fin juin 2021 (193 en quote-part Groupe), ATLAND Résidentiel se positionne comme un acteur reconnu de la promotion et de la rénovation de logements en Île-de-France.

ATLAND Résidentiel dispose à fin juin 2022 d'un backlog de plus de 325 M€ et d'un pipeline de projets en développement en Île-de-France, représentant près de 2 777 lots.

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

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

Immobilier d'entreprise

Le Groupe a développé depuis plus de 10 ans une expertise dans l'activité de construction de bâtiments d'activités. Cette activité, portée par la société ATLAND Entreprises, a permis d'alimenter historiquement l'activité de Foncière du Groupe en conservant les actifs à prix de revient avec un fort potentiel de création de valeur et de générer des rendements locatifs élevés (opérations à Cormeilles-en-Parisis (95), Stains (93) et Provins (77)).

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

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

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

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

Résidences intergénérationnelles

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

ATLAND entend accompagner la société qui a 12 résidences en construction, représentant environ 1 200 logements.

L'Investissement immobilier digital

Le Groupe a pris le contrôle de Fundimmo, plateforme de dette privée exclusivement dédiée au secteur de l'immobilier.

Avec plus de 222 M€ collectés depuis sa création (chiffre au 30 juin 2022), Fundimmo est l'une des seules plateformes françaises de dette privée 100 % immobilière présentes dans le financement résidentiel et tertiaire. Portée par un marché du financement participatif en croissance, Fundimmo affiche une collecte, sur le premier semestre 2022, de 38,5 millions d'euros, soit une hausse de 9 % par rapport à juin 2021 (34,7 M€).

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

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

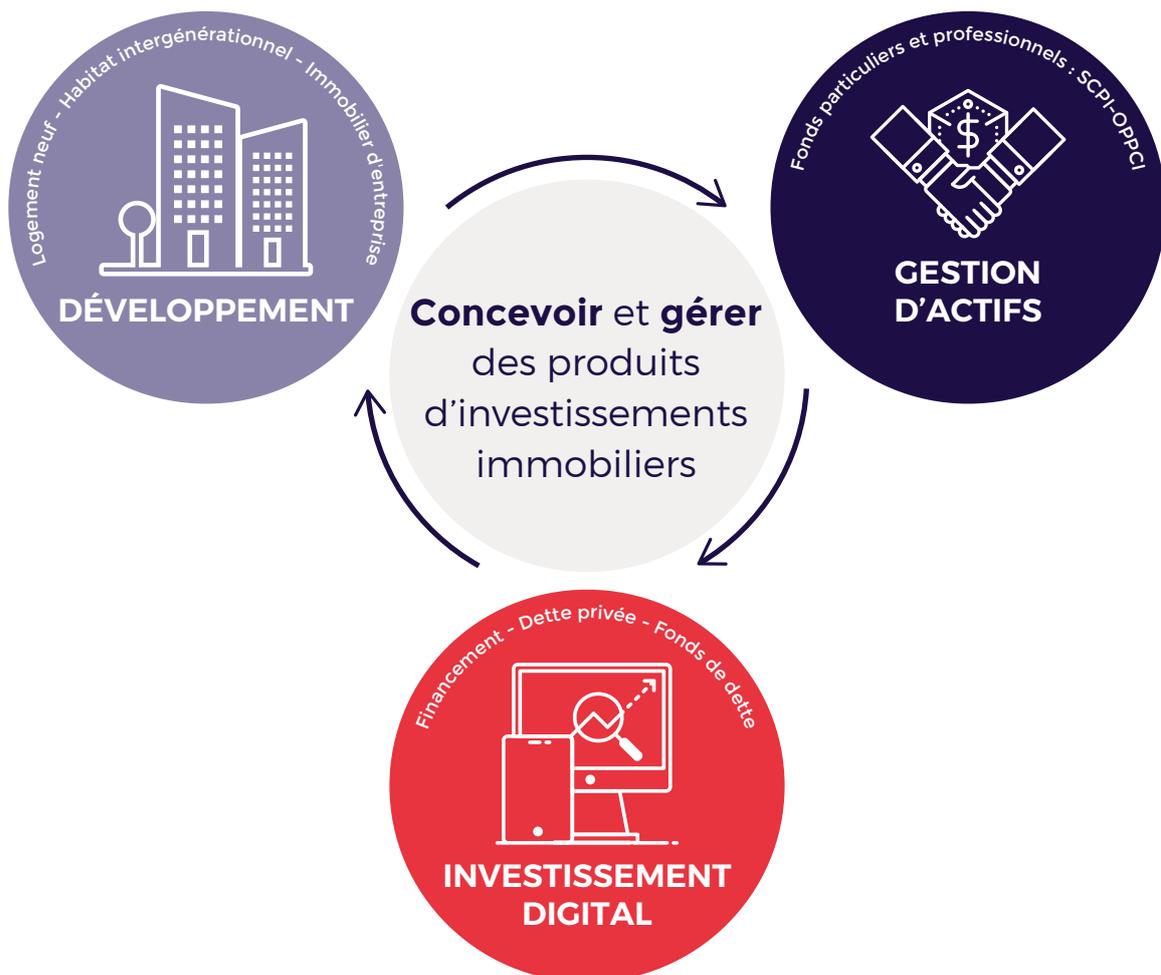
› Fundimmo, enregistré en tant que Prestataire de Service d'Investissement auprès de l'ACPR (Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution), intervient en tant qu'intermédiaire pour faciliter l'investissement et le financement immobilier ;

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

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

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

Compte tenu de l'évolution du contexte réglementaire (et notamment du nouveau règlement européen PSFP⁽¹⁾), Fundimmo entend accélérer son développement grâce au lancement et à la commercialisation de nouveaux produits d'investissement (fonds grand public, institutionnels, ...), et un élargissement de sa clientèle historiquement retail.



(1) Agrément AMF de Prestataire de services de financement participatif

1.1 ACTIVITÉ DU PREMIER SEMESTRE 2022

Faits marquants du premier semestre 2022

Changements de dénomination sociale et évolution du modèle économique

Au cours de l'Assemblée Générale Mixte d'ATLAND du 17 mai 2022, les actionnaires ont approuvé la proposition de modifier la dénomination sociale de « Foncière ATLAND » pour adopter celle d'« ATLAND ».

À ce titre, le nouveau code mnémonique « ATLD » a été communiqué par Euronext en remplacement du code historique « FATL ».

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

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

Élargissement du concert et sortie du régime SIIC

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

Ces opérations ont contribué :

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

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

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

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

Activité du premier semestre 2022

L'économie mondiale porte au premier semestre 2022 l'empreinte de nouveaux chocs exogènes. L'optimisme qui accompagnait le début de l'année 2022 a été pénalisé par une crise géopolitique majeure en Ukraine amplifiant les tensions inflationnistes. Ce contexte d'incertitudes pose de nouveaux défis aux chaînes de

valeur mondiales, notamment sous la pression des resserrements monétaires susceptibles de peser sur les marchés financiers et immobiliers. Néanmoins, fort d'un modèle multimétiers résilient, le Groupe n'anticipe pas à court terme d'impact significatif sur son activité.

Le chiffre d'affaires consolidé au 30 juin 2022 se répartit de la façon suivante par métier :

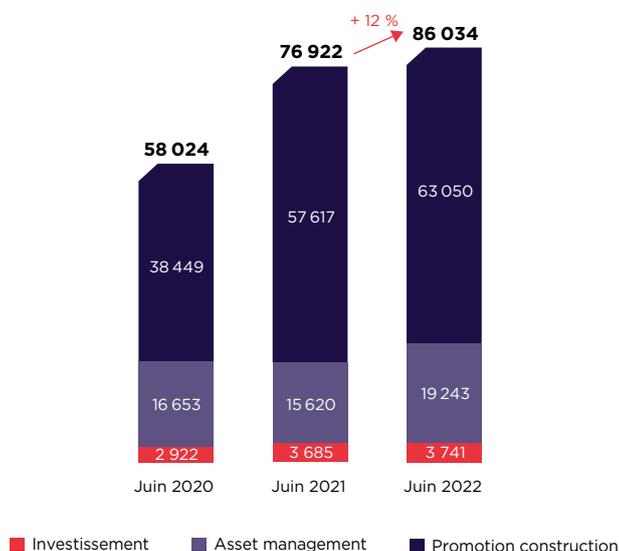
Revenus (IFRS) (en K euros)	30/06/2022	30/06/2021	Variation (en K euros)	Variation (en %)
Asset Management	19 243	15 620	3 623	+23%
Investissement (revenus locatifs)	3 741	3 685	56	+2%
Promotion - Construction	63 050	57 617	5 432	+9%
TOTAL SUR 6 MOIS	86 034	76 923	9 111	+12%

Au cours des six premiers mois de l'année, le chiffre d'affaires consolidé des activités du Groupe s'établit à 86,0 M€ contre 76,9 M€ au premier semestre 2021, soit une progression de 12 %.

Le chiffre d'affaires au 30 juin 2022 se répartit de la façon suivante par trimestre (en K€) :

Revenus (IFRS) (en K euros)	30/06/2022	30/06/2021	Variation (en K euros)	Variation (en %)
1 ^{er} trimestre	35 243	37 099	-1 856	-5%
2 nd trimestre	50 791	39 823	10 968	+28%
TOTAL SUR 6 MOIS	86 034	76 923	9 111	+12%

ÉVOLUTION DU CHIFFRE D'AFFAIRES SEMESTRIEL (EN K EUROS)



Asset Management : bonne dynamique de la collecte au premier semestre 2022

Le chiffre d'affaires du pôle *Asset Management* s'élève à 19,2 M€ au 30 juin 2022, contre 15,6 M€ au 30 juin 2021, soit une progression de 23 %.

Gestion réglementée

Au 30 juin 2022, la collecte nette des SCPI en France s'élève à 5,2 Mds €, en hausse de 39% par rapport au 30 juin 2021. Dans ce contexte, la collecte SCPI au sein du Groupe s'élève à 300 M€ sur les six premiers mois de l'année (259 M€ pour Epargne Pierre, et 41 M€ pour MyShareSCPI), soit une progression de 40 % par rapport au premier semestre 2021.

Côté investissements, le Groupe a maintenu un excellent niveau d'investissement sur le premier semestre 2022 avec plus de 389 M€ d'acquisitions réalisées pour l'ensemble des véhicules gérés, soit un volume multiplié par 2 en glissement annuel, tout en continuant de privilégier le rendement et la qualité des locataires.

Ainsi, ATLAND Voisin affiche une augmentation de 34 % des honoraires de souscription nets de rétrocession, et de 24 % des honoraires de gestion grâce à une croissance continue des actifs sous gestion.

Par ailleurs, la société est restée active dans la gestion de ses deux fonds institutionnels :

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

Investissement immobilier digital

Fundimmo, plateforme de dette privée immobilière, réalise un bon premier semestre 2022 avec une collecte de 38,5 M€ (à comparer à 34,7 M€ au S1 2021, soit une hausse de 11 %) pour 57 projets financés.

Dans un marché français de collecte très actif, la société est restée très vigilante quant à la qualité des projets proposés aux investisseurs à travers un processus de validation rigoureux en s'appuyant sur un comité de sélection indépendant.

Depuis sa création, Fundimmo a collecté au total près de 222 M€ et financé 348 projets.

Investissement (revenus locatifs) : Chiffre d'affaires stable à 3 741 K€

Au 30 juin 2022, les revenus locatifs des actifs détenus en propre par le Groupe ont augmenté de 2 % par rapport au premier semestre 2021, pour s'établir à 3,7 M€. Cette progression provient

de la prise à bail au second semestre 2021 d'actifs issus de la construction pour compte propre, qui a compensé les pertes de loyers liées aux cessions réalisées en 2021.

Promotion - construction : chiffre d'affaires en progression malgré le contexte économique incertain

Au cours des six premiers mois de l'année, le pôle Promotion - Construction a réalisé un chiffre d'affaires consolidé de 63,1 M€ contre 57,6 M€ au 30 juin 2021, soit une progression de 9 %. Cette performance tient compte de la cession d'une opération de rénovation en Ile-de-France.

247 contrats de réservation VEFA ont été signés à fin juin 2022 (167 en quote-part Groupe) contre 241 à fin juin 2020 (193 en quote-part Groupe), soit une légère augmentation de 2 % au premier semestre 2022.

Au 30 juin 2022, 198 lots ont été actés en VEFA (134 en quote-part Groupe) contre 191 au 30 juin 2021 (177 en quote-part Groupe), soit une progression de 4 %.

ATLAND Résidentiel dispose d'un backlog de plus de 325 M€ de chiffre d'affaires hors taxes (en baisse de 6% par rapport au 31 décembre 2021) et d'un pipeline solide qui s'établit à 2 777 lots au 30 juin 2022 (soit environ 736 M€ hors taxes représentant plus de 3 années de chiffre d'affaires).

Le pôle promotion a été renforcé en 2020 par l'acquisition d'une participation majoritaire (60 %) dans la société Marianne Développement, l'un des pionniers et leaders de l'habitat solidaire et intergénérationnel en France au travers de son concept *Les Maisons de Marianne*. La société conçoit et réalise ses opérations avec des promoteurs et des opérateurs sociaux, et compte, à ce jour 35 résidences intergénérationnelles en exploitation sur toute la France représentant plus de 5 000 résidents.

Portefeuille sous gestion

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

À fin juin 2022, le Groupe gère près de 3,3 Mds € d'actifs immobiliers en valeur d'expertise hors droits pour l'ensemble du

portefeuille sous gestion, y compris la gestion réglementée et les co-investissements (dont le patrimoine locatif propre d'ATLAND pour 139 M€ hors droits). Le portefeuille sous gestion progresse de 12 % sur 6 mois (par rapport au 31 décembre 2021).

1.2 CHIFFRES CLÉS AU 30 JUIN 2022

Au 30 juin 2022, les chiffres clés du groupe sont les suivants :

Patrimoine locatif propre - ATLAND (30/06/2022)

- › Surface bâtie : 60 976 m²
- › Loyer annualisé (hors taxes et hors charges) : 6,9 M€
- › Valeur de marché des immeubles (hors droits) : 139,4 M€
- › Rendement net ⁽¹⁾ : 6,47 %
- › Durée résiduelle ferme des baux : 5,2 années
- › Taux d'occupation : 95,6 %
- › Le patrimoine représente 44 bâtiments.

Partenariats d'investissement - club deals (30/06/2022)

- › Surface bâtie : 10 653 m²
- › Loyer annualisé (hors taxes et hors charges) : 770 K€
- › Valeur de marché des immeubles (hors droits) : 13,2 M€
- › Rendement net ⁽¹⁾ : 9,1 %
- › Durée résiduelle ferme des baux : 0,9 année
- › Taux d'occupation : 100 %
- › Le portefeuille représente 1 bâtiment.

Gestion réglementée (30/06/2022)

SCPI

- › Surface bâtie : 1 153 225 m² (dont 114 596 m² pour My Share SCPI⁽²⁾)
- › Loyer Annualisé (hors taxes et hors charges) ⁽³⁾ : 156,4 M€ (dont 16,0 M€ pour My Share SCPI)
- › Valeur de marché des immeubles (hors droits) : 2 562 M€ (dont 254,8 M€ pour My Share SCPI)
- › Rendement net ⁽²⁾ : 5,98 %
- › Taux d'occupation : 95,0 %
- › Le patrimoine représente 694 bâtiments (dont 111 pour MyShareSCPI).

2 véhicules institutionnels

- › Surface bâtie : 120 659 m²
- › Loyer Annualisé (hors taxes et hors charges) ⁽²⁾ : 17,8 M€
- › Valeur de marché des immeubles (hors droits) : 541,7 M€
- › Rendement net ⁽²⁾ : 3,82 %
- › Taux d'occupation : 84,7 %
- › Le patrimoine représente 56 bâtiments.

Compte tenu de la stratégie value-add de l'OPPCI Dumoulin, une part significative des actifs est vacante en raison de travaux de restructuration en cours, justifiant un rendement net et un taux d'occupation à date non représentatifs de la performance.

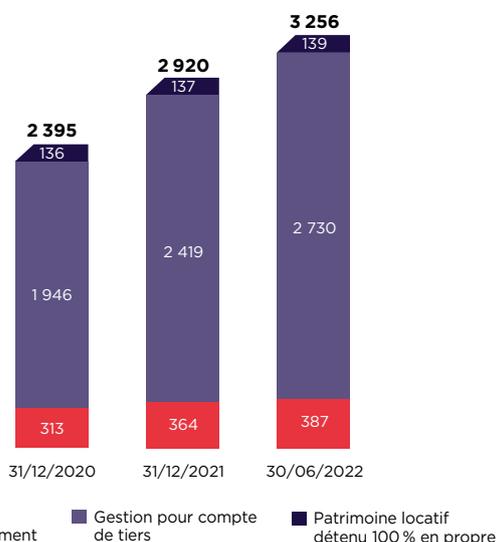
(1) Loyer annuel en place rapporté au coût d'acquisition droits inclus.

(2) MyShareSCPI géré par MyShareCompany, joint venture détenue à 50% par Drouot Estate, filiale du groupe AXA, et à 50% par ATLAND Voisin

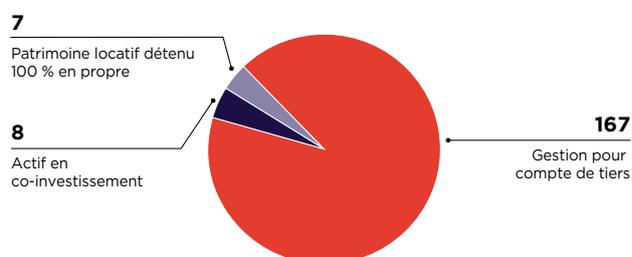
(3) Pour l'OPPCI Dumoulin, étant donné la réfection complète en cours des bâtiments, peu de loyers sont actuellement en place.

ÉVOLUTION DU PORTEFEUILLE SOUS GESTION

Portefeuille sous gestion HD (en M euros)



Loyers sous gestion (en M euros)



Le portefeuille sous gestion a augmenté de 12 % au 30 juin 2022 par rapport au 31 décembre 2021 et de 28 % sur un an (par rapport au 30 juin 2021).

Promotion logement (30/06/2022)

Les chiffres clés de la promotion immobilière logement sont les suivants :

Réservations	30/06/2022	30/06/2021
Particuliers	180	150
Institutionnels	67	91
TOTAL EN LOTS*	247	241
Particuliers	41	36
Institutionnels	9	17
TOTAL EN VALEUR (EN M EUROS HT)*	49	53

* 167 lots en quote-part groupe pour 35 M€ HT au 06/2022 contre 193 lots pour 42 M€ en 06/2021.

Actes	30/06/2022	30/06/2021
Particuliers	125	120
Institutionnels	73	71
TOTAL EN LOTS*	198	191
Particuliers	31	28
Institutionnels	13	14
TOTAL EN VALEUR (EN M EUROS HT)*	45	42

* 134 lots en quote-part groupe pour 31 M€ HT au 06/2022 contre 177 lots pour 38 M€ au 06/2021.

Backlog/Carnet de commandes	30/06/2022	31/12/2021
Valeur (en M euros HT)	325,3	344,4

Pipeline	30/06/2022	31/12/2021
Lots	2 777	2 579
Valeur (en M euros HT)	735,9	798,7

Financement immobilier (30/06/2022)

Les chiffres clés de l'activité de *crowdfunding* immobilier (Fundimmo) sont les suivants :

Chiffres clés	30/06/2022	30/06/2021
Collecte (en M euros)	38,5	34,7
Collecte depuis la création (en M euros)	222	148
Nombre de projets financés	57	43
Nombre de projets financés depuis la création	348	232

1.3 PRÉSENTATION DES COMPTES CONSOLIDÉS SEMESTRIELS RÉSUMÉS 2022

1.3.1 Synthèse

La société présente des comptes consolidés intermédiaires résumés au 30 juin 2022 avec en comparatif le 30 juin 2021 (sur une durée d'activité similaire de 6 mois), dernier arrêté semestriel de la société. Les comptes consolidés sont établis conformément à la norme IAS 34 « Information financière intermédiaire ». Les méthodes comptables appliquées par le Groupe sont identiques à celles utilisées lors de l'établissement des comptes consolidés au 31 décembre 2021.

Le chiffre d'affaires consolidé semestriel du Groupe ressort à 86,0 M€ dégageant un EBITDA récurrent retraité ⁽¹⁾ de 14,5 M€, en progression de 26 % par rapport à juin 2021.

Le résultat net récurrent ⁽²⁾ fait apparaître un bénéfice consolidé après impôt de 6,1 M€ contre 3,5 M€ pour le semestre clos au 30 juin 2021.

Le résultat net consolidé affiche un bénéfice de 5,4 M€ sur les 6 premiers mois de l'année 2022 contre 4,1 M€ sur la même période de 2021 (5,2 M€ en quote-part Groupe contre 3,9 M€ pour le semestre 2021), soit une hausse de 34 % sur un an.

(en K euros)	Jun 2022	Jun 2021	Var.	en %
CHIFFRE D'AFFAIRES	86 034	76 922	9 112	12 %
EBITDA RÉCURRENT RETRAITÉ ⁽¹⁾	14 499	11 550	2 949	26 %
RÉSULTAT NET RÉCURRENT ⁽²⁾	6 076	3 548	2 527	71 %
Résultat net récurrent par action (en euros) ⁽³⁾	1,39 €	0,80 €	0,52 €	0,60 €
RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ	5 436	4 059	1 377	34 %
Résultat net récurrent par action (en euros) ⁽³⁾	1,25 €	0,92	0,25 €	0,25 €
RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ QP GROUPE	5 210	3 896	1 314	34 %
Résultat net récurrent par action en euros QP groupe ⁽³⁾	1,19 €	0,88 €	0,30 €	0,34 €

(1) Résultat opérationnel avant résultat des cessions et avant éléments dont le caractère est exceptionnel dans leur survenance ou leur montant. Il est égal au résultat opérationnel courant :

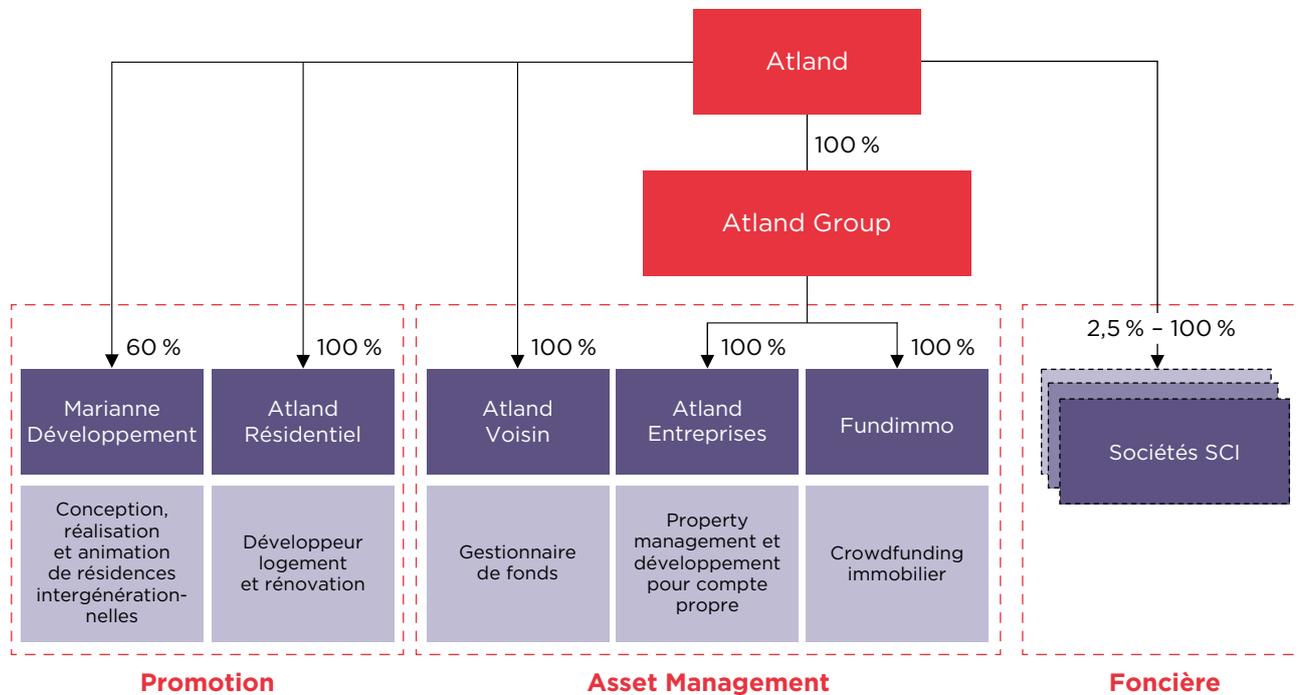
- avant amortissement et dépréciation des immobilisations, charges sur paiements en actions, déstockage des frais financiers affectés aux opérations et cotisation sur la valeur ajoutée (en 2021 pour cette dernière, et retraitée en impôt société en 2022) ;
- majoré des dividendes reçus :
 - des entreprises comptabilisées par mise en équivalence et ayant une nature opérationnelle dans le prolongement de l'activité du Groupe (dividendes retraités du coût de l'endettement financier net, des amortissements et dépréciations des immobilisations ainsi que de l'impôt),
 - des entreprises structurées en club deal ou en co-investissement pour lesquelles des honoraires sont perçus,
 - retraité des éléments non récurrents et non courants.

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

(3) Nombre moyen d'actions en circulation hors autocontrôle.

1.3.2 Organigramme

L'organigramme simplifié du groupe au 30 juin 2022 est le suivant (inchangé par rapport à fin 2021) :



1.3.3 Comptes consolidés semestriels résumés 2022 et chiffres clés

Les états financiers intermédiaires résumés sont présentés ci-dessous.

Compte de résultat consolidé

Le compte de résultat consolidé tel qu'il ressort des comptes consolidés IFRS est le suivant :

(en K euros)	juin-22	juin-21	Var.	en %
CHIFFRE D'AFFAIRES	86 034	76 922	9 112	12%
Charges de structure et prix de revient du stock	-78 630	-66 758		
EBITDA	10 715	10 164	551	5%
Dotations aux amortissements et dépréciations	-2 169	-3 748		
EBIT AVANT ARBITRAGE	8 545	6 415	2 130	33%
Cession d'actifs et de titres	1 642	796		
EBIT	10 188	7 211	2 976	41%
Résultat financier	-3 414	-2 850		
Charges ou produits d'impôt	-2 478	-1 247		
RÉSULTAT NET DES SOCIÉTÉS INTÉGRÉES	4 296	3 114	1 182	38%
Quote-part dans les résultats des entreprises associées	1 140	945		
RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ	5 436	4 059	1 377	34%
<i>Dont part revenant au Groupe</i>	<i>5 270</i>	<i>3 896</i>	<i>1 374</i>	<i>34%</i>
<i>Résultat net consolidé par action en € QP Groupe</i>	<i>1,19 €</i>	<i>0,89 €</i>		
<i>Dont part revenant aux participations ne donnant pas le contrôle</i>	<i>226</i>	<i>163</i>	<i>63</i>	<i>39%</i>

Bilan consolidé

Actif (en K euros)	30/06/2022	31/12/2021	Var.
Immeubles de placement	91 711	94 433	- 2 722
Autres actifs non courants	75 988	74 496	1 492
Actifs courants	220 153	222 891	- 2 738
Trésorerie et équivalents de trésorerie	136 721	132 537	4 183
Actifs détenus en vue de leur vente	1 423	1 779	- 356
TOTAL ACTIF	525 996	526 136	- 140
Passif (en K euros)	30/06/2022	31/12/2021	Var.
Capitaux propres	138 641	140 257	- 1 616
<i>dont hors groupe</i>	<i>1 251</i>	<i>1 026</i>	<i>226</i>
Dettes financières	256 043	248 083	7 384
Autres dettes	129 436	137 796	- 6 176
Passifs liés aux Actifs détenus en vue de leur vente	1 876	1 610	266
TOTAL PASSIF	525 996	526 136	- 140

Immeubles de placement

La valeur nette comptable des immeubles de placement détenus en propre par ATLAND au 30 juin 2022 s'établit à 91,7 M€, en retrait de 2,7 M€ par rapport au 31 décembre 2021.

L'évolution du poste s'explique comme suit :

- › l'augmentation des immobilisations concernant les actifs en développement pour 0,6 M€ ;

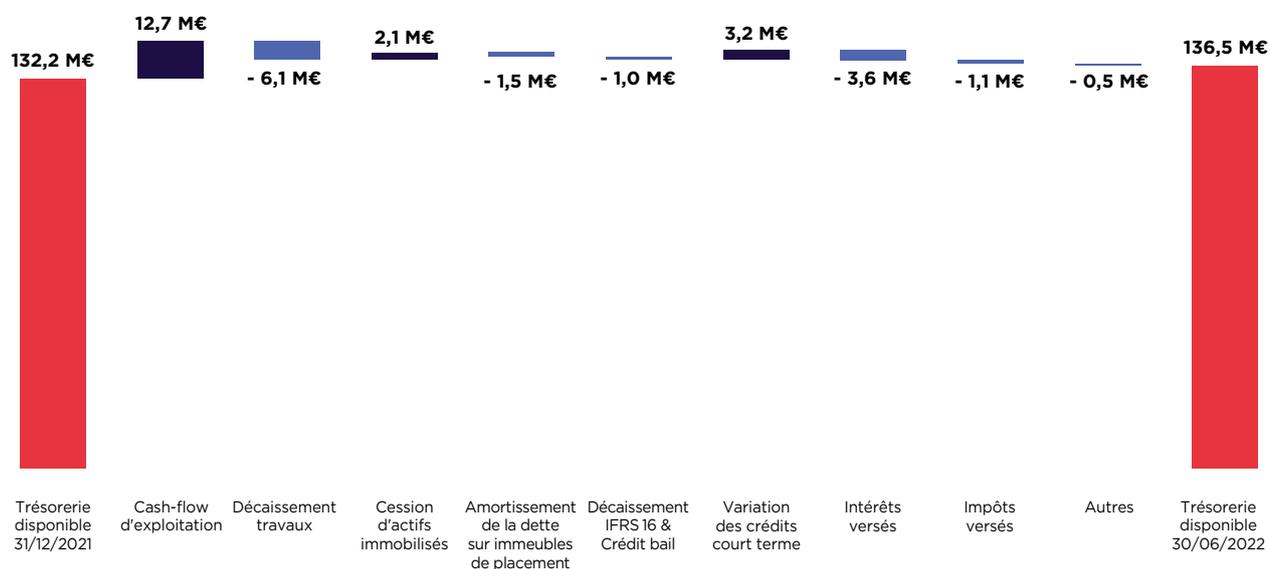
- › le reclassement de l'actif Luan Gramont détenu en vue d'être cédé (IFRS 5) pour - 1,5 M€ ;
- › l'amortissement comptable semestriel des actifs pour - 1,6 M€.

Pour mémoire, ATLAND n'a pas opté pour la comptabilisation à la juste valeur de ses immeubles de placement dans ses comptes consolidés.

Trésorerie

La trésorerie consolidée (nette des découverts bancaires) au 30 juin 2022 s'établit à 136,5 contre 132,2M€ au 31 décembre 2021.

L'évolution du poste se présente comme suit (en M euros).



Endettement

L'endettement net du Groupe s'élève à 119 M€ à fin juin 2022, contre 117 M€ à fin décembre 2021 (y compris la juste valeur des instruments de couverture). La dette est principalement à taux variable (87,3 % - hors emprunts obligataires et IFRS 16 / taux fixe pour 12,66 %) dont 65 % sont couverts par des instruments de taux, ce qui permet au Groupe de présenter une couverture globale de la dette de 75 % au 30 juin 2022, contre 84 % à fin 2021.

Le ratio LTVA s'élève à 35,39 % à fin juin 2022 contre 34,26 % fin 2021 (y compris obligations locatives liées à IFRS 16 et juste valeur des couvertures de taux).

Le taux d'intérêt moyen du Groupe (hors emprunt obligataire et obligations locatives liées à IFRS 16) s'élève à 1,79 % au 30 juin 2022 contre 2,10 % au 31 décembre 2021.

Avec la dette obligataire (nette de frais) de 32 M€ mise en place en avril 2021 par ATLAND et les obligations locatives, ce taux est de 2,39 % contre 2,62 % au 31 décembre 2021.

Situation financière consolidée et endettement net

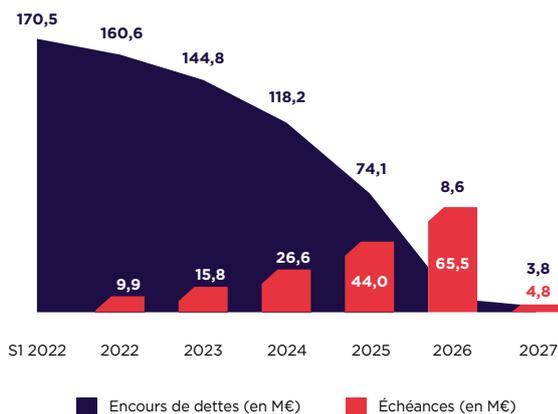
L'endettement net correspond aux passifs financiers ajustés (ou non) de la juste valeur active des instruments de couverture et dérivés de taux moins la trésorerie et les équivalents de trésorerie :

(en K euros)	30/06/2022	31/12/2021	31/12/2020
Total des passifs financiers courants et non courants	257 136	249 693	212 589
Juste valeur des Instruments dérivés à l'actif	-1 598	-336	-64
Trésorerie disponible	-136 721	-132 537	-123 911
ENDETTEMENT NET	118 817	116 820	88 614
Juste valeur nette des instruments de couverture	1 584	253	-132
ENDETTEMENT NET HORS JUSTE VALEUR DES COUVERTURES	120 402	117 073	88 482

Hors dette IFRS 16, l'endettement net s'élève à 114 620 K€ y compris la juste valeur des couvertures et 116 204 K€ hors juste valeur des couvertures de taux.

Au 30 juin 2022, le montant des dettes bancaires et obligataires s'élève à 170,5 M€ (hors crédits promoteurs). L'échéancier présente un amortissement global relativement linéaire avec une première échéance significative à compter de 2024 :

ÉCHÉANCIER DE LA DETTE BANCAIRE (Y COMPRIS OBLIGATION, HORS IMPACT IFRS 16 ET CRÉDIT PROMOTION ET RÉNOVATION)



- › en 2024, l'échéance comprend notamment 12,7 M€ de remboursement de prêts relatifs aux actifs en propre ;
- › en 2025, l'échéance comprend notamment 30 M€ de remboursement correspondant à la tranche B de la dette corporate de 75 M€ (mise en place en novembre 2019) ;
- › en 2026, l'échéance comprend notamment le remboursement de l'emprunt obligataire pour 32 M€ (mis en place en mai 2021) et l'amortissement in fine de dettes sur des actifs immobiliers pour 29 M€.

Couverture de la dette

Au 30 juin 2022, la position de taux est couverte à près de 75 % contre près de 85 % à fin décembre 2021 (y compris emprunt obligataire EuroPP et obligations locatives).

Montant en K euros	30/06/2022			31/12/2021		
	Taux fixe	Taux variable	TOTAL	Taux fixe	Taux variable	TOTAL
Emprunts et dettes financières (1)	17 763	122 573	140 337	17 776	125 021	142 797
Obligations locatives (IFRS 16)	4 197	0	4 197	4 992	0	4 992
Obligations non convertibles	32 001	0	32 001	32 001	0	32 001
PASSIF FINANCIER NET AVANT GESTION	53 963	122 573	176 537	54 770	125 021	179 791
<i>En proportion hors emp. Obligataire</i>	<i>12,66 %</i>	<i>87,34 %</i>	<i>100 %</i>	<i>12,59 %</i>	<i>87,55 %</i>	<i>100 %</i>
<i>En proportion y/c emp. Obligataire</i>	<i>30,57 %</i>	<i>69,43 %</i>	<i>100 %</i>	<i>30,74 %</i>	<i>69,54 %</i>	<i>100 %</i>
Passif financier net avant gestion	53 963	122 573	176 537	54 770	125 021	179 791
Couverture						
<i>Juste valeur positive</i>		1 598	1 598		336	336
<i>Juste valeur négative</i>		14	14		83	83
Total couverture		-1 584	-1 584		-253	-253
PASSIF FINANCIER NET APRÈS GESTION	53 963	120 989	174 952	54 770	124 768	179 538

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

Echéancier en K euros	30/06/2022			31/12/2021		
	Taux fixe	Taux variable	TOTAL	Taux fixe	Taux variable	TOTAL
Capital restant dû couvert (y/c emprunt obligataire et obligations locatives)	53 963	79 665	133 628	54 770	97 651	152 421
Capital restant dû couvert (y/ compris emprunt obligataire mais hors obligations locatives)	49 766	79 665	129 431	49 777	97 651	147 428
Capital restant dû couvert (hors emprunt obligataire et obligations locatives)	17 763	79 665	97 428	17 776	97 651	115 427
% des dettes couvertes totales	100,00 %	64,99 %	75,69 %	100,00 %	78,11 %	84,78 %
% des dettes couvertes (hors obligations locatives)	100,00 %	64,99 %	69,42 %	100,00 %	78,11 %	80,83 %
% des dettes couvertes (hors emprunt obligataire et obligations locatives)	100,00 %	64,99 %	75,10 %	100,00 %	78,11 %	84,34 %

Loan to value of activities (LTVA) ⁽¹⁾

Au 30 juin 2022, le Groupe dispose d'une structure financière qu'il considère adaptée à ses objectifs. Le niveau d'endettement net correspond à 35 % de la valeur de marché des immeubles de placement, des actifs en cours de construction, de la valeur de marché de l'*asset management* ainsi que de la juste valeur des titres non consolidés contre 33,4 % à fin 2021 (hors obligations locatives IFRS 16 et impact de la couverture de taux pour les deux arrêts) :

(en K euros)	30/06/2022 (hors IFRS 16)	30/06/2022 (yc IFRS 16)	31/12/2021 (hors IFRS 16)	31/12/2021 (yc IFRS 16)
Juste valeur des immeubles et immeubles destinés à la vente	139 420	139 420	136 824	136 824
Juste valeur promotion immobilière ⁽¹⁾	120 928	120 928	129 106	129 106
Juste valeur de l'activité Asset Management ⁽²⁾	57 812	57 812	57 812	57 812
Juste valeur des titres de participation ⁽³⁾	13 511	13 511	12 285	12 285
Autres actifs (IFRS 16)	0	4 092	0	4 992
TOTAL JUSTE VALEUR DES ACTIFS	331 671	335 763	336 027	341 019
Endettement net avec juste valeur des couvertures de taux	114 620	118 818	111 828	116 820
% PART DE L'ENDETTEMENT (YC COUVERTURE) SUR LES ACTIFS	34,56%	35,39%	33,28 %	34,26 %
Endettement net hors juste valeur des couvertures de taux	116 205	120 402	112 081	117 073
% PART DE L'ENDETTEMENT (HORS COUVERTURE) SUR LES ACTIFS	35,04 %	35,86 %	33,35 %	34,33 %

(1) Le calcul de la juste valeur des actifs de l'activité de promotion a été retenu pour le prix d'acquisition des sociétés ATLAND Résidentiel et de Marianne Développement (y compris le complément de prix).

(2) Sur la base d'une expertise annuelle (fourchette basse) réalisée par un expert indépendant.

(3) Juste valeur des titres non consolidés ainsi que des titres de participation des sociétés mises en équivalence.

Y compris la dette IFRS 16 (passif de 4 197 K€ et d'un actif de 4 092 K€), le LTVA s'établit à 35,9 % à fin juin 2022 contre 34,3 % à fin 2021.

(1) LTVA (Loan-to-Value of Activities) : exprimé en pourcentage, il correspond au rapport entre l'endettement net et la juste valeur des actifs et des activités de la Société, en ce compris les immeubles de placement, les activités de promotion, d'asset management et de financement et les titres de participation non consolidés.

Résultat net récurrent

Le résultat net récurrent au 30 juin 2022 (défini comme le résultat avant variation de valeur des instruments de couverture et avant éléments dont le caractère est exceptionnel dans leur survenance ou leur montant) s'élève à 6,1 M€ contre 3,5 M€ au 30 juin 2021 :

(en K euros)	juin-22	juin-21	Var	%
CHIFFRE D'AFFAIRES	86 034	76 922	9 112	12%
EBITDA RÉCURRENT RETRAITÉ ⁽¹⁾	14 499	11 550	2 949	26%
EBITDA récurrent retraits par action en € ⁽³⁾	3,32 €	2,84 €		
Résultat financier hors variation des instruments de couverture	-3 515	-2 962		
Résultat des cessions d'actifs	1 642	796		
Charges ou produits d'impôt	-2 401	-1 687		
RÉSULTAT NET RÉCURRENT AVANT AMORTISSEMENT ⁽²⁾	10 225	7 698	2 528	33%
Résultat net récurrent avant amortissement des actifs par action en € ⁽³⁾	2,34 €	1,89 €		
Amortissement des actifs	-4 150	-4 149		
RÉSULTAT NET RÉCURRENT ⁽⁴⁾	6 076	3 548	2 527	71%
Résultat net récurrent par action en € ⁽³⁾	1,39 €	0,87 €		
Provisions pour dépréciation des actifs et des immeubles	0	0		
Autres éléments non récurrents ⁽⁵⁾	-639	511		
RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ	5 436	4 059	1 377	34%
Résultat net consolidé par action en € ⁽³⁾	1,25 €	1,00 €		
Minoritaires	226	163		
RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ QP GROUPE	5 210	3 896	1 314	34%
Résultat net consolidé par action en € QP Groupe ⁽³⁾	1,19 €	0,89 €		

(1) Résultat opérationnel avant résultat des cessions et avant éléments dont le caractère est exceptionnel dans leur survenance ou leur montant. Il est égal au résultat opérationnel courant :

- avant amortissement et dépréciation des immobilisations, charges sur paiements en actions, déstockage des frais financiers affectés aux opérations et cotisation sur la valeur ajoutée qui est analysée comme un impôt sur le résultat ;
- majoré des dividendes reçus :
 - des entreprises comptabilisées par mise en équivalence et ayant une nature opérationnelle dans le prolongement de l'activité du Groupe (dividendes retraits 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,
 - retraits des éléments non récurrents et non courants.

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

(3) Nombre moyen d'actions en circulation hors autocontrôle.

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

(5) Les autres éléments non récurrents sont principalement composés des provisions pour dépréciation des créances clients, des reprises de provisions pour risques et des dépenses non récurrentes.

Actif net réévalué (ANR)

Compte tenu du modèle de développement du groupe, de sa trajectoire et de la croissance des métiers d'asset management et de promotion, ATLAND considère que l'actif net réévalué n'est plus un indicateur pertinent pour mesurer sa valeur.

En effet, cet indicateur qui est essentiellement utilisé par des foncières *pure player*, ne permet plus une juste appréhension de la valorisation du Groupe ni sa comparabilité avec des acteurs semblables.

Néanmoins, par soucis de comparabilité avec les publications précédentes, la Société a calculé pour cet arrêté, un actif net réévalué selon les standards EPRA.

Au 30 juin 2022, l'actif net réévalué EPRA se serait élevé à 222,2 M€ soit 50,10 € par action, en progressions respectives de 1,3 % et 1,6% sur six mois (à comparer à 219,3 M€ et 49,33 € par action au 31 décembre 2021).

1.4 RENSEIGNEMENTS RELATIFS AU CAPITAL

1.4.1 Répartition du capital et des droits de vote

Au 30 juin 2022, la composition de l'actionnariat d'ATLAND est la suivante :

	30/06/2022			
	Nombre d'actions	% de détention du capital	Nombre de droits de vote théorique	% de droits de vote théorique
Landco (anciennement ATLAND)	2 029 920	45,51 %	3 094 440	46,68 %
M. Georges Rocchietta	16 295	0,37 %	16 300	0,25 %
Finexia	385 510	8,64 %	771 020	11,63 %
Xeos	100 250	2,25 %	100 250	1,51 %
F. Bravard	80 750	1,81 %	145 570	2,20 %
P. Laforêt	87 500	1,96 %	147 500	2,23 %
CONCERT ATLAND	2 700 225	60,54 %	4 275 080	64,49 %
Tikehau Capital	940 040	21,08 %	1 420 020	21,42 %
Concert Citystar	265 565	5,95 %	266 565	4,02 %
Autres - public	440 866	9,88 %	554 121	8,36 %
Autocontrôle*	113 379	2,54 %	113 379	1,71 %
TOTAL	4 460 075	100 %	6 629 165	100 %

* dont 15 678 titres issus du contrat de liquidité

Landco, une maison mère gage de compétences

Actionnaire historique et majoritaire, le concert ATLAND détient 60,54 % du capital d'ATLAND au 30 juin 2022. À ce titre, ATLAND est contrôlée par Landco au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce.

Tikehau Capital, un actionnaire bénéficiant d'une solide expérience dans le domaine de la gestion d'actif et de l'investissement

Entrée au capital d'ATLAND en décembre 2006 à l'occasion de l'exercice de bons de souscription d'actions, Tikehau Capital détient, au 30 juin 2022, 21,08 % du capital d'ATLAND.

Tikehau Capital est une société de gestion d'actifs et d'investissement créée à Paris en 2004 qui gère près de 34,3 Mds€ d'actifs et dispose de 2,9 Mds€ de fonds propres (chiffres au 31 décembre 2021). Le Groupe Tikehau Capital a construit sa dynamique de développement autour de quatre lignes de métier (la dette privée, l'immobilier, l'investissement en capital et les stratégies liquides : gestion obligataire/gestion diversifiée et actions) et propose à ses investisseurs des opportunités de placement alternatif avec pour objectif la création de valeur sur le long terme. Grâce à ses fonds propres importants, Tikehau Capital investit dans les stratégies du Groupe et crée les conditions d'un alignement clair entre le Groupe et ses clients. Tikehau Capital est présent dans 8 pays avec des bureaux situés à Paris, Londres, Bruxelles, Madrid, Milan, New York, Séoul et Singapour.

1.4.2 Concert ATLAND

Dans sa séance du 15 mars 2022, l'Autorité des Marchés Financiers a examiné et octroyé une dérogation à l'obligation de dépôt d'une offre publique visant la société, suite à (i) une réorganisation capitalistique opérée au sein de Landco avec le renforcement de Finexia, (ii) l'élargissement du concert au niveau d'ATLAND avec conclusion d'un nouveau pacte d'associés, et (iii) l'obtention de droits de vote double au profit de Landco. (Décision D&I 222C0638 mise en ligne le 17 mars 2022).

Par courrier du 22 mars 2022, l'Autorité des Marchés Financiers a été rendue destinataire d'un nouveau pacte d'actionnaires constitutif d'une action de concert, concernant ATLAND, conclu le 21 mars 2022 par la société Landco, M. Georges Rocchietta, la société Finexia⁽¹⁾, M. Lionel Védie de La Heslière, la société Xeos⁽²⁾, Monsieur François Bravard, les sociétés C.E.C.I.L et Gestion Dynamique⁽³⁾, Monsieur Patrick Laforêt et la société Services Investissements Immobiliers S2I.⁽⁴⁾

Les principales clauses de ce pacte d'associés, qui se substitue au pacte antérieurement en vigueur, portent sur :

➤ **Gouvernance** : les parties se sont engagées mutuellement à voter dans le même sens les résolutions soumises à la décision des actionnaires lors de chacune des assemblées générales des actionnaires d'ATLAND, étant précisé que les parties se concerteront avant chaque assemblée et, en cas de divergences, s'engagent à voter dans le sens déterminé par M. Georges Rocchietta sauf au cas où le projet de résolution serait contraire aux engagements pris dans le pacte d'associés, aurait pour effet d'augmenter les engagements des actionnaires ou au cas où l'adoption de la résolution se révélerait contraire à l'intérêt social d'ATLAND.

(1) Contrôlée par M. Georges Rocchietta

(2) Contrôlée par M. Lionel Védie de La Heslière

(3) Contrôlées par M. François Bravard

(4) Contrôlée par M. Patrick Laforêt

➤ **Droit de préemption** : M. Georges Rocchietta (en ce inclus la société Finexia qu'il contrôle), avec faculté de substitution, bénéficie d'un droit de préemption sur les actions ATLAND détenues par M. Lionel Védie de la Heslière (en ce inclus la société Xeos, qu'il contrôle) et M. Patrick Laforêt (en ce inclus la société Services Investissements Immobiliers S2I, qu'il contrôle), étant précisé qu'en cas de transfert réalisé (i) sur Euronext Paris, le prix d'acquisition sera celui du cours de bourse le jour de l'acquisition et (ii) en dehors d'Euronext Paris, soit de gré à gré, le prix d'acquisition sera celui offert par le cessionnaire pressenti.

➤ **Durée** : le pacte d'associés est entré en vigueur le 21 mars 2022 pour une durée de 3 ans et se renouvellera par tacite reconduction par périodes successives de 2 ans, sauf dénonciation par l'une des parties.

La publicité de cette convention visée par l'article L. 233-11 du Code de commerce a été mise en ligne le 23 mars 2022 sous le numéro 222C0672.

En conséquence de ce qui précède, par courrier reçu par l'Autorité des Marchés Financiers le 25 mars 2022, (i) M. François Bravard et les sociétés C.E.C.I.L. et Gestion Dynamique qu'il contrôle, et (ii) M. Patrick Laforêt, par l'intermédiaire de la société Services Investissements Immobiliers S2I qu'il contrôle, ont déclaré, chacun en ce qui le concerne, avoir franchi en hausse, le 21 mars 2022, de concert avec la société ATLAND, MM. Georges Rocchietta et Lionel Védie de la Heslière, la société Finexia et la société Xeos, les seuils de 5 %, 10 %, 15 %, 20 %, 30 %, 1/3 et 50 % du capital et des droits de vote de la société ATLAND. Ces franchissements de seuils résultent de l'adjonction de M. François Bravard, et les sociétés C.E.C.I.L. et Gestion Dynamique qu'il contrôle, et de M. Patrick Laforêt, par l'intermédiaire de la société Services Investissements Immobiliers (S2I) qu'il contrôle, au concert majoritaire préexistant tel qu'exposé dans D&I 222C0638 du 17 mars 2022. L'élargissement du concert auquel MM. François Bravard et Patrick Laforêt se sont adjoints, au résultat duquel les seuils visés ci-dessus ont été franchis, a fait l'objet d'une décision selon laquelle il n'y a pas matière au dépôt d'un projet d'offre publique, reproduite dans D&I 222C0638, mise en ligne le 17 mars 2022 (D&I 222C0708 mise en ligne le 29 mars 2022).

Membres du Concert	Actions	% capital	Droits de vote	% droits de vote
Landco	2 029 920	45,51 %	3 094 440	46,68 %
M. Georges Rocchietta	16 295	0,37 %	16 300	0,25 %
Finexia	385 510	8,64 %	771 020	11,63 %
Xeos	100 250	2,25 %	100 250	1,51 %
F. Bravard*	80 750	1,81 %	145 570	2,20 %
P. Laforêt	87 500	1,96 %	147 500	2,23 %
TOTAL CONCERT ATLAND	2 700 225	60,54 %	4 275 080	64,49 %

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

1.4.3 Concert Jean-Louis Charon / City Star Opportunities

Pour mémoire, M. Jean-Louis Charon a déclaré à la Société un concert entre lui-même, la société City Star Opportunities et la société MO1 qu'il détient indirectement, suite à l'acquisition de 150 000 actions auprès de Sipari par City Star Opportunities et la

détention préalable de 15 000 actions par MO1. M. Jean-Louis Charon a déclaré à la Société que ce concert était non formalisé.

Au 30 juin 2022, le concert Citystar représente 265 565 actions, soit 5,95 % du capital et 4,02 % des droits de vote.

1.5 ADMINISTRATEURS ET DIRECTION GÉNÉRALE

1.5.1 Composition du Conseil d'administration

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

Conformément aux statuts, chaque administrateur de la société doit détenir au minimum une action.

Au 30 juin 2022, le Conseil d'administration était composé de neuf membres, à savoir :

› M. Georges Rocchietta, Président-Directeur général

né le 24 juin 1964 à Nice (06)

de nationalité française

demeurant à Paris (8e), 40, avenue George V

Date de première nomination : 22 février 2006

Date de début du mandat en cours : 20 mai 2021

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

Diplômé de l'ESSEC MG et de l'ISG, Georges Rocchietta est le co-fondateur du Groupe immobilier ATLAND en 2003. Ex-DG de Kaufman & Broad Développement, il a notamment participé en 1990 à la création de Park Promotion cédée à Kaufman & Broad.

› La société Landco, administrateur

représentée par M. François Bravard

né le 30 octobre 1960 à Lyon

de nationalité française

demeurant 8 route de la Corniche 69004 Lyon

Date de première nomination : 11 janvier 2006

Date de début du mandat en cours : 20 mai 2021

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

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

› M. Jean-Louis Charon, administrateur

né le 13 octobre 1957 à Moulins (03)

de nationalité française

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

Date de première nomination : 11 janvier 2006

Date de début du mandat en cours : 20 mai 2021

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

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

› Mme Geneviève Vaudelin-Martin, administratrice

née le 4 décembre 1955 à Digoïn (71)

de nationalité française

demeurant 71300, Montceau les Mines

Date de première nomination : 16 mai 2012

Date de début du mandat en cours : 20 mai 2021

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

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

› Mme Alexa Attias, administratrice

née le 27 août 1976

de nationalité française

demeurant à Paris (75116), 64 rue Pergolèse

Date de première nomination : 13 mai 2015

Date de début du mandat en cours : 20 mai 2021

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

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

› **Mme Evelyn Chow, administratrice**

née le 25 octobre 1974 à Singapour

de nationalité britannique

demeurant à Londres (UK), 38 Elvaston Place – SW7 5NW

Date de première nomination : 19 mai 2016

Date de début du mandat en cours : 17 mai 2022

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

Diplômée de Harvard et de l'Université de Columbus (Ohio), Eve Chow a été pendant 10 ans, à Londres, la Directrice Exécutive de la société Forum Partners⁽¹⁾ et membre de divers Conseils d'administration, notamment foncières en France. À partir de 2015, elle a décidé de valoriser son expérience en accompagnant des sociétés immobilières, et notamment ATLAND, dans la recherche de financements Equity ou Dette.

› **M. Patrick Laforet, administrateur**

né le 18 août 1952 à Chalon en Champagne (51)

de nationalité française

demeurant à Dijon (21), 16, rue Michel-Servet

Date de première nomination : 17 mai 2017

Date de début du mandat en cours : 19 mai 2020

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

Après la création et la cession d'une société de maisons individuelles (Les Compagnons Constructeurs), Patrick Laforet a acquis en 1993 le Groupe Voisin (devenue ATLAND Voisin) dont la société de gestion de SCPI a été vendue en 2015 à ATLAND. Il est toujours Président du Conseil de surveillance de la société de gestion Voisin. Il prend la présidence en 2004 de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Dijon et préside le Conseil de surveillance de Dijon Football Côte-d'Or (Ligue 1). Outre représentant légal de la société de gestion, il dirige aujourd'hui le Groupe Voisin Immobilier (promotion immobilière).

› **La société Finexia, administrateur**

représentée par Mme Patricia Bourbonne

née le 24 avril 1962 à Tananarive (Madagascar)

de nationalité française

demeurant à Paris (16e), 33, avenue Georges-Mandel

Date de première nomination : 17 mai 2017

Date de début du mandat en cours : 19 mai 2020

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

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

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

› **La société Xeos, administrateur**

représentée par M. Lionel Védie de La Heslière

né le 19 août 1953 à Rouen (76)

de nationalité française

demeurant Route 843 – résidence Lekkerbek – 8300 Knokke – Belgique

Date de première nomination : 16 mai 2018

Date de début du mandat en cours : 17 mai 2022

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

Diplômé de l'ISG et titulaire d'une maîtrise de droit, Lionel Védie de La Heslière est le co-fondateur du Groupe immobilier ATLAND en 2003. En 1999, il a été le co-fondateur de Park Promotion cédée en 1999 à Kaufman & Broad puis le co-fondateur de la société « Une Pièce en Plus », vendue en 2000 au Britannique Abbey Montmore.

1.5.2 Évolutions 2022

› Le Conseil d'administration du 20 mars 2022 a acté de ce que désormais la société XEOS soit représentée par M. Lionel Védie de la Heslière et la société Landco par M. François Bravard et que le comité des investissements se trouve désormais composé de M. Georges Rocchietta et de M. François Bravard.

› L'assemblée Générale du 17 mai 2022 a renouvelé les mandats suivants pour une durée de trois ans :

- La société Xeos,
- Mme Evelyn Cho

› Le Conseil d'administration du 17 mai 2022 a décidé (i) l'abandon du code AFEP - MEDEF comme code de gouvernance et (ii) la nomination d'un censeur au Conseil d'administration (dépourvu de droit de vote) en la personne de Monsieur Olivier Piani.

› **M. Olivier Piani**

né le 22 Janvier 1954 à Paris

de nationalité française

demeurant à Paris (6ème arr.), 91 bis rue du Cherche-Midi

Diplômé de l'Ecole Supérieure de Commerce de Paris et titulaire d'un MBA de l'Université de Stanford, Olivier Piani est directeur général et fondateur d'oP Conseils, une société de conseil en immobilier et finance qu'il a créée en janvier 2016. M. Piani est également Administrateur de Prologis aux USA.

(1) Forum Partner gère 5,5 Mds \$US d'immobilier sous gestion ou dans des investissements en private equity

1.6 PRINCIPAUX RISQUES ET GESTION DES RISQUES

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

document, d'avoir un effet défavorable significatif sur la Société, son activité, ses perspectives, sa situation financière, ses résultats et son développement, peuvent exister ou pourraient survenir.

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

	Impact	Probabilité
1.6.1 Risques liés aux évolutions de l'environnement		
1.6.1.1 Risques liés à une évolution négative du climat économique ou à un ralentissement du marché immobilier dans le cadre de la stratégie de développement du groupe	Moyen	Moyen
1.6.1.2 Risques liés à une concurrence accrue dans le cadre de la volonté de croissance du groupe	Moyen	Faible
1.6.1.3 Risques liés à une éventuelle atteinte à l'image de marque	Moyen	Faible
1.6.2 Risques liés à l'activité du groupe		
1.6.2.1 Risques liés à la disponibilité des matériaux de construction et à la hausse des coûts de construction	Moyen	Fort
1.6.2.2 Risques liés à la politique d'acquisition et à l'activité de promotion immobilière du groupe	Moyen	Moyen
1.6.2.3 Risques liés à une éventuelle perte de valeur des actifs du groupe	Moyen	Moyen
1.6.2.4 Risques liés au défaut d'un locataire ou à la perte éventuelle d'un mandat de gestion	Moyen	Faible
1.6.3 Risques relatifs à la situation financière du groupe		
1.6.3.1 Risques liés à un éventuel manque de liquidité dans le cadre de la politique d'investissement du groupe	Moyen	Faible
1.6.3.2 Risques liés à une éventuelle hausse de l'endettement dans le cadre de la politique financière du groupe	Moyen	Moyen
1.6.3.3 Risques liés à un éventuel non-respect des clauses de crédits dans le cadre de la volonté du groupe de maintenir une relation de confiance avec ses partenaires bancaires	Moyen	Faible
1.6.3.4 Risques liés à une éventuelle hausse des taux d'intérêt dans le cadre de la stratégie financière du groupe	Moyen	Fort
1.6.4 Risques juridiques et liés à l'informatique		
1.6.4.1 Risques liés aux éventuelles évolutions des réglementations juridiques et fiscales dans le cadre de la poursuite des activités du groupe	Faible	Faible
1.6.4.2 Risques liés à des éventuelles perte ou piratage de données dans le cadre de la poursuite des activités du groupe	Moyen	Faible
1.6.5 Risques sociaux, environnementaux et sanitaires		
1.6.5.1 Risques liés à une éventuelle détérioration du capital humain dans le cadre de la pérennité du groupe	Moyen	Faible
1.6.5.2 Risques liés aux changements climatiques ou à l'évolution des réglementations sanitaires et environnementales dans le cadre des stratégies d'acquisition et d'arbitrage des actifs du groupe	Faible	Moyen

1.6.1 Risques liés aux évolutions de l'environnement

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

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

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

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

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

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

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

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

Dans le cadre de l'activité de promotion résidentielle (portée par la société ATLAND Résidentiel), la concurrence s'exerce essentiellement en Île-de-France. Or, la part de marché d'ATLAND Résidentiel en Île-de-France est proche de 2 %, soit une exposition concurrentielle contenue.

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

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

Le Groupe veille à élaborer une stratégie évolutive et des mesures ciblées dans chaque secteur où il intervient afin de réduire l'impact de ces risques concurrentiels, en privilégiant notamment les opérations « off market ».

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

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

Pour son activité d'*asset management* et d'investissement immobilier digital (ATLAND Voisin, MyShareCompany et Fundimmo), en cas de défaillance sérieuse, réelle ou alléguée, dans la qualité des services que le groupe rend, ce dernier serait exposé à un risque d'image et de réputation qui pourrait impacter sa capacité de collecte et de sourcing.

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

L'image de marque pourrait aussi être ternie par des révélations de fraude, de corruption et de délit d'initié. Afin de prévenir tout délit d'initié, le Groupe établit, conformément à la réglementation, une liste d'initiés et informe les collaborateurs de leur inscription sur cette liste. Le Groupe a également renforcé son dispositif LCB-FT et poursuit des campagnes régulières de sensibilisation de la fraude.

1.6.2 Risques liés à l'activité du groupe

1.6.2.1 Risques liés à la disponibilité des matériaux de construction et à la hausse des coûts de construction

Le secteur du bâtiment, à l'instar du secteur industriel, connaît des difficultés d'approvisionnement, dues notamment aux pénuries de matières premières telles que le bois, le métal et le PVC en particulier. La guerre en Ukraine démarrée au mois de février 2022, les pénuries, notamment d'acier, et les difficultés d'approvisionnement, au regard des conditions d'acheminement, vont se poursuivre de façon certaine. La forte hausse des coûts des énergies fossiles dont dépendent encore fortement les matériaux utilisés dans l'activité immobilière, est un élément d'accélération de la hausse des coûts de construction. Cette situation engendre des incertitudes additionnelles sur la capacité à maîtriser les délais et les coûts induits des opérations.

À moyen ou long terme, il est probable que les difficultés d'approvisionnement aient un effet sur le prix et la rentabilité des opérations. De manière plus générale, ATLAND, comme d'autres acteurs économiques, est conscient que les modes de production strictement linéaires ne sont pas soutenables sur les plans économique et écologique et pourraient présenter de ce fait un risque vis-à-vis du modèle économique de l'entreprise.

Enfin, dans le contexte économique actuel dégradé, ATLAND a pu également voir apparaître une fragilité de certains de ses fournisseurs, et a pu craindre des impacts induits sur le coût des opérations.

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

- › optimisation des achats avec la mise en place d'une structure dédiée au sein de la Direction Technique, qui référence des produits de second œuvre et élabore les gammes de prestations pour les logements neufs. Elle mène donc un travail de centralisation des achats. Cette démarche vise à optimiser le coût et la qualité des achats ;
- › poursuite d'un programme de sélection des prestataires clés incluant la vérification accrue de leur solidité financière. Parallèlement, ce processus permet de renforcer la maîtrise des achats, le respect du calendrier d'exécution des chantiers et la qualité attendue ;
- › montage de partenariat avec des fournisseurs clés permettant de soutenir les entreprises compétentes mais fragilisées.

1.6.2.2 Risques liés à la politique d'acquisition et à l'activité de promotion immobilière du groupe

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

Les acquisitions du groupe sont de deux types : d'une part des acquisitions de terrains pour compte propre en vue de la réalisation d'opérations de promotion et d'autre part des acquisitions d'actifs immobiliers (immeubles, parcs industriels ou commerciaux, etc.) pour les SCPI, OPPCI, les opérations ou en club-deal.

Pour ces deux typologies d'acquisition, le groupe pourrait être confronté à une pénurie, une raréfaction ou à un renchérissement du foncier et/ou des actifs notamment dû à une forte concurrence. L'augmentation du prix du foncier se traduirait par un impact sur le prix de revient des bâtiments construits par le groupe, ce qui pourrait dégrader ses plus-values ou ses marges ainsi que la rentabilité de ses investissements.

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

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

Le groupe s'est renforcé en 2019 dans l'activité de promotion immobilière résidentiel et a développé des compétences dans le développement d'opérations tertiaires. Le groupe est amené à intensifier le développement d'opérations de construction et les risques de promotion qui y sont liés sont donc accrus.

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

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

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

2. les contrats conclus avec des personnes publiques dans le cadre des appels à projet sont sujets à des contraintes spécifiques susceptibles d'être imposées au groupe par les personnes publiques et peuvent entraîner un accroissement des délais et des coûts, et réduire la rentabilité des programmes immobiliers concernés ;
3. le groupe est soumis aux aléas des obtentions des autorisations administratives qui peuvent retarder un dossier, qu'ils soient liés aux difficultés avec les élus ou aux recours déposés ;
4. un changement dans la gouvernance des collectivités locales pourrait impacter le calendrier d'un projet ;
5. des imprévus peuvent venir augmenter le coût total des travaux : éléments du site non identifiés lors des études préalables au lancement des travaux, malfaçons qui retardent la livraison des travaux, découverte de vestiges archéologiques, contraintes techniques inattendues, conditions climatiques exceptionnelles, survenance d'un sinistre en cours de chantier, défaillance d'un sous-traitant etc. ;
6. le groupe confie la réalisation des travaux à des entreprises tierces et est exposé au risque d'accroissement de ses coûts de construction. De fait, en période de tension sur les prix des matières premières, il existe une tendance à la répercussion des hausses de prix sur les coûts de construction ;
7. le groupe pourrait être victime d'un retard de livraison de la part de ses fournisseurs ou de ses sous-traitants, d'une inexécution conséquence d'un manquement à leurs obligations contractuelles ou d'une insolvabilité se déclarant pendant les travaux ;
8. le groupe pourrait ne pas réussir à obtenir une précommercialisation suffisante nécessaire au lancement d'une opération ou constater un ralentissement du rythme de commercialisation des lots d'une opération ; et
9. le groupe pourrait faire l'objet d'actions ou de contentieux au titre de malfaçons dans le cadre de ses activités de promotion immobilière, du non-respect des dispositions légales ou réglementaires, de la validité des permis de construire obtenus ou de toute défaillance ou irrégularité dans la qualité des services rendus.

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

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

De plus, dans le cadre de la réalisation des travaux de construction, le groupe sélectionne essentiellement les entreprises par appels d'offres, ce qui est destiné à maîtriser le prix de revient des opérations et s'assurer de la solvabilité de l'entreprise et de ses sous-traitants.

Enfin, en ce qui concerne le risque de commercialisation, toute opération de promotion immobilière résidentielle est systématiquement lancée avec un niveau de pré-commercialisation minimum compris entre 30 et 40 %, soit une fois les autorisations administratives obtenues et le une fois le prix de revient maîtrisé par les appels d'offre.

Risques liés aux investissements et arbitrages

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

La société a mis en place pour la société cotée et ses filiales un Comité d'investissement pour toute acquisition supérieure à un montant de 1,5 million d'euros, dont le rôle est décrit à la section 3.2.8 du Document d'Enregistrement Universel 2021.

Plus globalement, différents Comités d'engagement ont lieu avant l'engagement financier de la société et ses filiales. Ces comités se tiennent tant chez ATLAND qu'au niveau de chaque filiale.

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

La valeur du patrimoine immobilier d'ATLAND et des fonds gérés est soumise à des facteurs de risques (conjoncture économique, marché de l'immobilier, taux d'intérêt, etc.), dont certains ne sont pas sous son contrôle. Par exemple, une remontée des taux de capitalisation aurait pour conséquence la baisse de la valeur des actifs immobiliers avec des impacts potentiels sur la politique d'arbitrage, les résultats et les ratios financiers du groupe.

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

ATLAND dispose d'un département asset & property management dont l'un des rôles consiste à gérer le parc immobilier (gestion technique, administrative, relation preneur, etc.) afin d'optimiser les revenus locatifs et la valorisation des actifs (près de 700 sites gérés pour 180 M€ de revenus quittancés).

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

Risques liés aux locataires

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

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

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

- la plupart des baux sont signés sur de longues durées (6 à 12 ans) ;
- le groupe est faiblement exposé aux variations à la baisse des indexations suivant les indices ICC - ILC et ILAT.

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

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

Risques liés au non-renouvellement des mandats de gestion

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

1.6.3 Risques relatifs à la situation financière du groupe

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

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

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

L'actionnariat de la société est composé en majorité d'actionnaires historiques et le groupe s'appuie sur des partenaires bancaires de longue date, ce qui lui permet de limiter les risques de ne pas parvenir à financer sa croissance. En outre, le groupe dispose de plus de 136 M€ de trésorerie au 30 juin 2022 (contre 132,5 M€ au 31 décembre 2021) dont près de 70 M€ mobilisables rapidement.

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

Les risques liés au niveau de l'endettement du groupe pourraient être multiples, notamment :

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

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

Le niveau de LTVA au 30 juin 2022 se situe à 35 % (y compris obligations et hors impact IFRS 16) contre 33 % au 31 décembre 2021, soit loin du niveau maximum cible.

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

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

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

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

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

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

Le groupe (ou les fonds) ayant souscrit à des emprunts et des dettes à taux variables auprès d'établissements de crédit (E3M principalement), est exposé aux risques de fluctuations des taux d'intérêt qui pourraient induire une augmentation significative de ses obligations. Cela aurait un effet défavorable sur le résultat du groupe (ou des fonds), notamment en raison d'une augmentation du montant de ses charges financières.

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

La stratégie d'acquisition d'ATLAND s'appuie sur un endettement maîtrisé par la conclusion de contrats d'emprunts d'une durée moyenne comprise entre 7 et 15 ans. Lorsque l'emprunt contracté est à taux variable, ATLAND souscrit, sur une durée minimum de 3 ans afin de couvrir par anticipation ce risque (horizon moyen d'investissement avant arbitrage) :

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

Au 30 juin 2022 la position de taux est couverte à près de 75 % contre près de 85 % au 31 décembre 2021.

1.6.4 Risques juridiques et liés à l'informatique

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

Risques liés aux évolutions de règles fiscales

Le groupe est soumis aux évolutions des normes et règles fiscales, notamment en matière de TVA et d'impôt sur les sociétés.

L'activité de promotion portée par ATLAND Résidentiel est en partie bénéficiaire des dispositifs d'incitation fiscale à l'investissement des particulier (loi Pinel notamment). Une modification défavorable de ces dispositifs aurait des effets négatifs sur le résultat du groupe ainsi que sur le déploiement et la croissance de son activité. Cependant, la part de vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) vendus auprès d'investisseurs respectant ces dispositifs fiscaux reste faible pour le Groupe (moins de 20 %).

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

Risques liés à la sortie définitive du régime SIIC

ATLAND bénéficiait depuis 2007 du régime fiscal des SIIC visé à l'article 208 C du Code général des impôts, et était, à ce titre, exonéré d'impôt sur les sociétés sur les bénéfices provenant de la location d'immeubles ou de la sous-location de certains immeubles, de certaines plus-values et des dividendes reçus de ses filiales elles-mêmes soumises au régime SIIC, ce jusqu'au 31 décembre 2021.

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

Compte tenu du franchissement du seuil des 60% en capital et en droits de vote du concert ATLAND en mars 2022, ATLAND ne bénéficie plus de ce régime particulier et est soumis à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun.

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

Risques liés à l'évolution réglementaire et aux contentieux

Dans le cadre de ses activités, le groupe est soumis aux réglementations françaises et européennes. D'éventuelles irrégularités seraient susceptibles d'entraîner l'application de sanctions à l'encontre du groupe. Ces réglementations sont par nature évolutives et échappent à son contrôle. Toutes modifications de celles-ci ou la perte du bénéfice d'un statut particulier sont susceptibles d'avoir une incidence sur la situation financière et les perspectives du groupe. En vue de prendre en compte les changements liés à l'adoption des textes législatifs ou réglementaires nouveaux, susceptibles d'avoir une incidence sensible sur la situation du groupe et le développement de son activité, la Direction juridique, contribue, en liaison avec le réseau de conseils externes d'ATLAND à la collecte et au traitement des informations appropriées relatives à la législation.

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

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

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

1.6.4.2 Risques liés à des éventuels pertes ou piratages de données dans le cadre de la poursuite des activités du groupe

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

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

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

Un ensemble de mesures a été pris et permet de limiter le risque de pertes de données en cas d'incident majeur et de pouvoir ainsi assurer une continuité d'exploitation à bref délai. Le groupe a notamment recours à un sous-traitant de façon à dupliquer la gestion d'informations sensibles et assurer par ce biais une sauvegarde externe de ses données. Enfin, une sensibilisation et une formation continue des collaborateurs est assurée afin de maintenir un niveau de vigilance permanent sur ce sujet.

1.6.5 Risques sociaux, environnementaux et sanitaires

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

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

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

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

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

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

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

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

La détention et la gestion d'immeubles sont des activités soumises à des réglementations sanitaires et environnementales. Le secteur de l'immobilier en France est responsable d'environ 25 % des émissions de gaz à effet de serre en France. Le renforcement des règles applicables pourrait entraîner la nécessité d'engager des dépenses de mises aux normes, des travaux plus conséquents, pouvant aller jusqu'au redéveloppement voire à une révision complète des techniques de construction et de revalorisation. Par exemple une obligation de réduction des émissions de gaz à effet

de serre entraînerait un surcoût significatif des prix de revient. Si ces investissements ne sont pas anticipés et maîtrisés, ils peuvent affecter les résultats ou la situation financière du groupe et entraver son développement.

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

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

Les certifications environnementales mises en œuvre par le groupe sont détaillées à la section 4 du dernier document d'enregistrement universel publié.

1.7 ÉVOLUTION ET PERSPECTIVES D'AVENIR

1.7.1 Conjoncture économique

Les conséquences de la guerre en Ukraine affaibliraient la reprise post-Covid

L'année 2021 a été marquée par une activité particulièrement dynamique à partir du printemps, se traduisant par une croissance annuelle forte, dans un contexte de levée des restrictions sanitaires qui pesaient plus particulièrement sur l'activité en 2020. Les difficultés croissantes d'approvisionnement et de tension sur les prix des matières premières se sont accentuées au début de 2022 avec comme fait accélérateur, le déclenchement de la guerre en Ukraine, ainsi qu'avec le rétablissement de mesures de confinement dans certaines régions de Chine.

Ainsi, au premier trimestre 2022 selon l'Insee, le PIB est en baisse de 0,2% traduisant un recul marqué de la consommation des ménages et des exportations moins dynamiques qu'attendu.

Selon la Banque de France, l'activité en 2022 ralentirait à 2,3 % en moyenne annuelle, et serait affectée par le niveau actuel de l'inflation qui pèse sur le pouvoir d'achat, et par la détérioration de la conjoncture économique internationale dégradant la confiance de tous les agents économiques. L'inflation s'établit à 5,8 % à fin mai 2022, et est attendue à 4,4 % en moyenne annuelle sur l'année 2022. A noter que la dynamique de l'inflation ne concerne pas seulement les prix de l'énergie, mais également les prix des produits alimentaires, des produits manufacturés et des services.

Source : Insee et Banque de France, juin 2022

Première remontée des taux en Europe depuis 11 ans

Pendant la pandémie de la Covid-19, les soutiens budgétaires et monétaires ont été massifs, contribuant à la sortie de crise rapide. La très vive hausse de l'inflation dans le monde conduit

maintenant à des resserrements monétaires susceptibles de peser sur les comportements, comme en témoigne la volatilité sur les marchés financiers.

Dans ce contexte, les autorités monétaires européenne ont annoncé la remontée des taux directeurs de 25 points de base dès juillet 2022, suivi en septembre d'une seconde remontée de 25 points de base, voire davantage en fonction du contexte inflationniste. En outre, la Banque Centrale Européenne cessera les achats nets de titres au 1er juillet. Le processus de normalisation étant lancé, les anticipations des marchés sont d'un taux de dépôt au dessus de 1 % en fin d'année (contre -0,5 % en juin 2022).

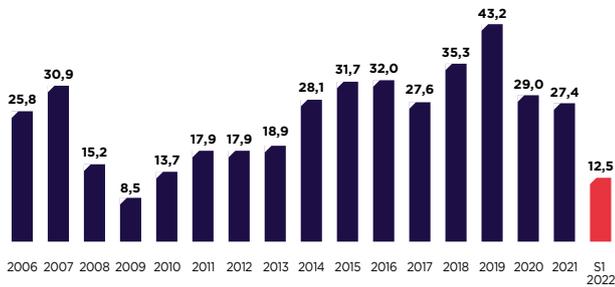
1.7.2 Marché de l'investissement immobilier

Rebond du marché immobilier français

Après un premier trimestre dynamique à 5,3 Mds € (+2 % en glissement annuel), les volumes investis en immobilier d'entreprise en France ont accéléré significativement au deuxième trimestre avec près de 7 milliards d'euros. Au total, sur les six premiers mois de l'année 2022, le marché de l'investissement a progressé de +29 % par rapport au S1 2021, pour atteindre les 12,5 milliards d'euros. Le nombre élevé de dossiers mis en vente, couplé à une masse importante de capitaux disponibles, notamment avec le bon niveau de collecte enregistré depuis le début de l'année, permettent d'expliquer ce bon résultat. Cependant, dans le contexte économique et social quelque peu incertain des derniers mois, certains investisseurs ont commencé à freiner leurs investissements. Un ralentissement des volumes investis est donc attendu au cours du second semestre.

Sources : BNPPRE At a glance T2 22.

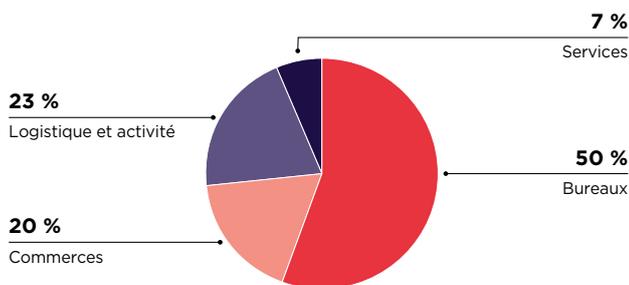
INVESTISSEMENT EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE



Source : BNP Paribas Real Estate, S1 2022 - Investissement en immobilier d'entreprise (en Milliards d'euros).

Volumes d'investissement par classe d'actif

INVESTISSEMENTS PAR TYPOLOGIE D'ACTIFS



Source : BNP Paribas Real Estate, S1 2022 - Répartition des volumes investis par classe d'actifs.

Si toutes les typologies d'actifs sont concernées par la hausse des montants investis, les tendances diffèrent.

Environ 6,2 milliards d'euros ont été engagés en Bureaux au cours du premier semestre 2022, soit une légère hausse par rapport à 2021, néanmoins inférieure à la moyenne 10 ans. Ce semestre, le Bureau ne représente plus que 50 % des montants investis en immobilier d'entreprise en France, contre 59 % en 2021 et 65 % en 2020. Avec 4,9 milliards d'euros (+2), le marché francilien a bénéficié de plusieurs opérations de grande envergure. En Régions, les montants engagés ont augmenté de 8 % par rapport à 2021 avec une transaction d'envergure de plus de 200 M€.

Après un premier trimestre record, les investissements en Commerce se sont poursuivis. Ainsi 2,5 milliards d'euros ont été engagés au cours des six premiers mois de l'année, contre moins de 800 millions d'euros au S1 2021.

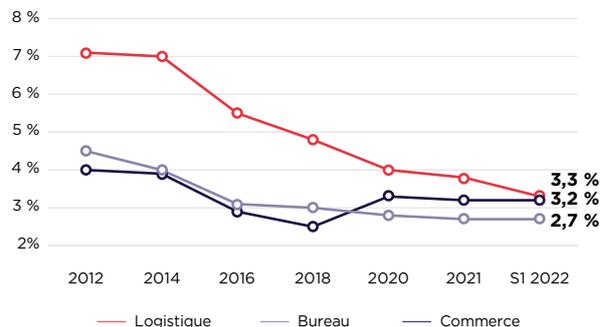
La Logistique et les Locaux d'activité ont enregistré un très bon premier semestre : un peu moins de 3 milliards d'euros ont été engagés en France au cours des 6 premiers mois de l'année, ce qui correspond à une hausse de 35 % par rapport au S1 2021. Plus de 100 opérations ont été recensées, dont 17 ventes de portefeuille, qui représentent 45 % des volumes. Parmi les transactions unitaires, notons que les trois plus importantes du semestre sont des VEFA spéculatives. Le marché du blanc a donc une nouvelle fois prouvé son dynamisme.

Le marché hôtelier continue sur la bonne dynamique initiée depuis fin 2021 : environ 900 millions d'euros ont été engagés au cours des six premiers mois de l'année contre moins de 600 millions d'euros sur la même période l'an dernier.

Sur la seconde partie de l'année, les premiers effets de la crise économique et financière devraient se faire ressentir et certains investisseurs pourraient revoir leurs stratégies d'allocation entre les différents actifs. Même si l'immobilier garde de solides fondamentaux sur les marchés utilisateurs, la forte réduction de la prime de risque immobilière pourrait avoir un impact sur les prix. Ce scénario pourrait néanmoins être limité par la hausse des valeurs locatives sur les marchés les plus tendus.

Hausse de la valorisation et diminution de l'effet de classes d'actifs

HISTORIQUE DES TAUX DE RENDEMENT « PRIME » & OAT 10 ANS

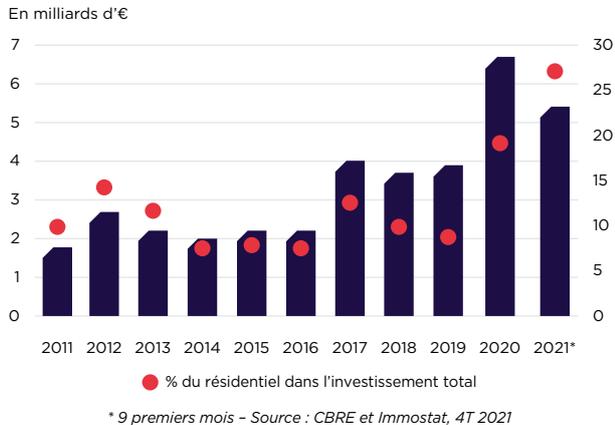


En 2021 et au cours du premier semestre 2022, le taux de rendement *prime* en Bureau est resté stable, à 2,70 %. Concernant les commerces, la dynamique retrouvée en ce début d'année prouve que l'intérêt des investisseurs pour cette classe d'actif ne s'est pas essoufflé ; un retour au niveau de taux pré-covid est d'ores et déjà envisageable. Quant au secteur de la Logistique, il ne cesse de voir son taux *prime* se compresser chaque année depuis 2013, pour atteindre les 3,00 % fin 2021.

Source : CBRE Research, Market Outlook 2022.

Le marché du logement en France

INVESTISSEMENT RÉSIDENTIEL EN FRANCE



Le marché résidentiel français s'est encore montré particulièrement résilient en 2021. Si le logement est depuis toujours une des principales préoccupations des ménages, la crise sanitaire est venue plus que jamais renforcer le besoin d'être bien logé, avec la multiplication des usages et donc le temps passé dans les logements : (télé)travail, (e-)consommation, divertissement, le logement est devenu en très peu de temps le lieu central de la plupart des fonctions économiques et sociales des ménages. Si la crise sanitaire n'a pas initié cette tendance, elle l'a clairement renforcée et même accélérée.

Sur le marché des particuliers, les volumes de transactions sont atteints en 2021 des niveaux records, se traduisant par une hausse des prix. Sur le marché du neuf, les mises en chantier et des permis de construire dépassent leurs niveaux d'avant crise. Même si en 2022 le nombre de transactions devrait se stabiliser, le dynamisme du marché résidentiel devrait se maintenir, même en cas de nouvelle dégradation de la situation sanitaire. La demande pour le résidentiel de la part des particuliers sera aussi soutenue par la reconduction de certains dispositifs fiscaux (prêt à taux zéro, Denormandie, Censi Bouvard et Pinel) prévu par le projet de loi de finance 2022. En outre, les taux d'emprunt immobilier, après avoir atteint des niveaux plancher au cours de l'année 2021, ont entamé leur remontée avec le resserrement de la politique monétaire par la Banque Centrale Européenne.

L'offre restera néanmoins contrainte dans un marché toujours fragmenté et où le manque de produit disponible limite la progression du volume de transactions. En effet, l'activité de promotion demeure contrainte, principalement par les collectivités qui, craignant la densification à outrance de leurs territoires, sont réticentes à délivrer des permis de construire. Les lourdeurs administratives, les recours mais aussi la hausse des coûts de construction, freinent la croissance de l'offre de logements neufs. En outre, la nouvelle réglementation environnementale concernant le DPE pourrait avoir un effet, qui reste difficile à estimer aujourd'hui sur l'offre dans l'ancien.

Source : CBRE Research, Market Outlook 2022.

Attractivité de la région parisienne

La région parisienne confirme son attractivité. La région parisienne signe un très bon début d'année. Les notaires du Grand Paris ont présenté leur note de conjoncture du premier trimestre 2022. Elle témoigne d'un très fort dynamisme mais d'une situation contrastée sur les prix.

Les ventes de logements anciens en Île-de-France sont globalement stables. Sur les trois premiers mois de l'année, les notaires du Grand Paris ont relevé une augmentation de 1 % des transactions sur un an, par rapport au premier trimestre 2021, et de 12 % par rapport à la moyenne des premiers trimestres de ces 10 dernières années.

Le marché de la région parisienne reste essentiellement soutenu par les appartements : à fin mars, les ventes sont en hausse de 4 % alors que les maisons anciennes accusent un repli de 6 % après une année 2021 « exceptionnelle ». « Avec 126 390 appartements anciens vendus en Île-de-France en 12 mois, l'activité est dynamique et supérieure de 13 % aux 12 mois précédents », souligne les notaires du Grand Paris.

Malgré ce dynamisme, les prix de la région parisienne ne s'envolent pas. Les appartements franciliens sont en hausse de 0,9 % sur un an (6 730 €/m²).

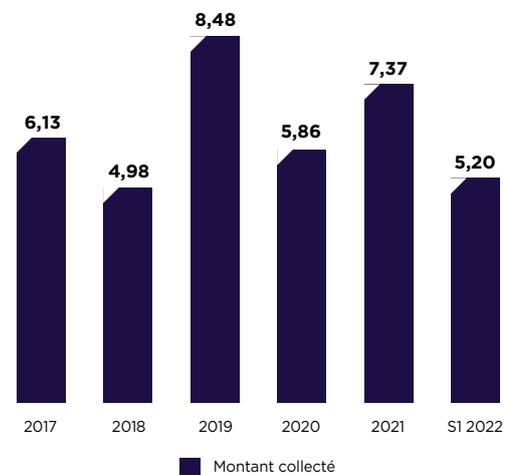
Source : L'AGEFI actifs – 31/05/2022.

SCPI/OPCI/SC EN UC : 8,1 Mds € de collecte pour les fonds immobiliers grand public au S1 2022

COLLECTE SCPI (EN MILLIARDS D'EUROS)

Les trois grandes catégories de fonds immobiliers accessibles au grand public affichent une collecte nette de 8,1 Mds€ au premier semestre 2022, un volume en hausse de 55 % par rapport au S2 2021 et de 46 % par rapport au S1 2021, selon les statistiques publiées par l'Aspim et l'IEIF.

SCPI : 5,2 Mds € de collecte au S1 2022



SCPI : 5,2 Mds € de collecte au S1 2022

Au cours des six premiers mois de 2022, la collecte nette des SCPI s'élève à 5,2 Mds€, en hausse de 39 % par rapport au S2 2021 et de 44 % par rapport au S1 2021. Avec un total de 2,6 Mds€, le T2 2022 établit un nouveau record de collecte trimestrielle pour les SCPI.

Selon l'Aspim et l'IEIF, les SCPI à prépondérance « bureaux » ont réalisé 45 % de la collecte nette du premier semestre. Ensuite, les SCPI à stratégie diversifiée (27 %) devançant les SCPI « santé et éducation » (15 %) et les SCPI « logistique et locaux activités » (6 %). Les SCPI « commerces » (5 %) et « résidentiel » (3 %) ferment la marche.

Au 30 juin 2022, la capitalisation des SCPI atteint 84,1 Mds€, en hausse de 3 % sur un trimestre.

Sociétés civiles en unités de compte : 2,5 Mds € de collecte au S1 2022

Les sociétés civiles supports d'unités de compte immobilières ont enregistré pour 2,5 Mds€ de souscriptions nettes au premier semestre 2022, volume en hausse de 67 % par rapport au dernier semestre 2021. Avec un total de 1,4 Mds€, le T2 2022 établit un nouveau record de collecte trimestrielle.

Au 30 juin 2022, l'actif net des sociétés civiles unités de compte immobilières s'établit à 21,7 Mds€ (+8 % sur un trimestre).

Le crowdfunding immobilier

Malgré le contexte économique incertain de ce premier semestre 2022, le marché du *crowdfunding* atteint de nouveaux records.

	1 ^{er} Semestre 2021	1 ^{er} Semestre 2022	Taux de croissance
Montant collecté (en K euros)	437 884	667 996	53 %
Nombre de projets financés	502	687	36 %
Montant remboursé (en K euros)	123 165	183 375	49 %
Nombre de projets remboursés	203	279	37 %
Montant moyen collecté (en K euros)	872	974	12 %
Durée moyenne (mois)	20	22	10 %
Taux de rendement moyen	9,27 %	9,29 %	+ 2 bps

Les montants collectés, le nombre de projets financés et les montants remboursés au premier semestre 2022 connaissent une forte croissance par rapport au semestre de l'année précédente malgré des chiffres déjà records en 2021. Les investisseurs témoignent leur volonté de renouveler leur confiance auprès des

OPCI Grand Public : 474 M€ de collecte au S1 2022

Au S1 2022, les OPCIs grand public ont réalisé une collecte nette de 474 M€, contre 153 M€ au S1 2021 et 203 M€ sur l'ensemble de l'exercice 2021. Le montant des souscriptions nettes a progressé de 32 % d'un trimestre sur l'autre passant de 204 M€ au T1 2022 à 270 M € au T2 2022. L'actif net des OPCIs grand public se monte à 20,7 Mds€ au 30 juin 2022.

plateformes de collecte. La durée moyenne des projets, a également augmenté dans une moindre proportion. Le taux de rendement moyen (avant rétrocessions éventuelles) des projets est quant à lui resté stable.

1.7.3 Perspectives de ATLAND

ATLAND a démontré la solidité de son modèle d'opérateur global immobilier dans un environnement économique changeant et entend poursuivre sa stratégie de croissance sur l'ensemble de ses métiers avec :

- › le développement de la gestion d'actifs au travers de ses filiales ATLAND Voisin et MyShareCompany via la commercialisation de ses SCPI, le lancement de nouveaux produits d'investissements immobiliers, en continuant de privilégier la qualité des locataires et la performance financière et extra-financière ;
- › l'accompagnement de la plateforme digitale Fundimmo dans la diversification de la gamme de produits de dette privée immobilière ;

- › le pilotage prudent de l'activité de promotion logement au regard des incertitudes économiques des prochains mois ;
- › la mobilisation du Groupe en matières sociétale et environnementale afin de garantir la performance environnementale de ses nouvelles offres et de son patrimoine, tout en répondant aux besoins de l'économie, de la ville, et de l'habitat à des coûts accessibles avec l'ambition de se positionner au-delà des exigences réglementaires.

Compte tenu d'un environnement inflationniste et plus incertain, le groupe sera particulièrement attentif à l'évolution de ses coûts. Face à des conditions de marché difficiles à anticiper, le groupe s'appuie sur un modèle multi-métiers et une situation financière solide avec un endettement net maîtrisé et une trésorerie immédiatement disponible de plus de 70 M€.

1

RAPPORT D'ACTIVITÉ SEMESTRIEL



COMPTES CONSOLIDÉS SEMESTRIELS RESUMÉS

2

2.1 ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE 36

2.2 COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ 37

État du résultat global consolidé 37
Tableau de variation des capitaux propres 38
Tableau des flux de trésorerie 39

**2.3 NOTES ANNEXES AUX COMPTES
CONSOLIDÉS SEMESTRIELS RÉSUMÉS 40**

2.1 ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE

Bilan actif (en K euros)	Note	30/06/2022	31/12/2021
ACTIFS NON COURANTS			
Goodwill	6.1	42 405	42 405
Immobilisations incorporelles		6 686	7 770
Droits d'utilisation des actifs loués		4 092	4 937
Immeubles de placement	6.2	91 711	94 433
Immobilisations corporelles		4 568	3 530
Participations dans les entreprises associées	6.4	2 985	2 975
Actifs financiers	6.3	12 965	10 621
Impôts différés actifs	6.5	2 287	2 258
TOTAL ACTIFS NON COURANTS		167 699	168 929
ACTIFS COURANTS			
Stocks et en-cours	6.6	85 643	92 700
Créances clients et autres débiteurs	6.7	134 061	128 927
Actifs d'impôt exigibles		449	1 264
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.8	136 721	132 537
TOTAL ACTIFS COURANTS		356 874	355 428
Total actifs détenus en vue de leur vente	6.9	1 423	1 779
TOTAL ACTIF		525 996	526 136
Bilan passif (en K euros)			
CAPITAUX PROPRES			
Capital apporté	6.10	49 061	49 061
Réserves et résultats accumulés		83 119	74 000
Résultat de la période		5 210	16 170
CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE		137 390	139 231
Participation ne donnant pas le contrôle		1 251	1 026
CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS		138 641	140 257
PASSIFS NON COURANTS			
Passifs financiers	6.11	211 209	218 592
Obligations locatives non courantes		2 352	3 169
Avantages du personnel		389	440
Impôts différés passif		393	135
TOTAL PASSIFS NON COURANTS		214 343	222 336
PASSIFS COURANTS			
Passifs financiers	6.11	39 854	24 499
Obligations locatives courantes		1 845	1 823
Provisions courantes	6.12	2 400	1 343
Dettes fournisseurs et autres dettes	6.12	72 446	80 106
Autres créditeurs	6.12	54 590	54 162
TOTAL PASSIFS COURANTS		171 136	161 933
Total passifs liés aux actifs détenus en vue de leur vente		1 876	1 610
TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES		525 996	526 136

2.2 COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

Compte de résultat (en K euros)	Note	30/06/2022 (6 mois)	30/06/2021 (6 mois)
Chiffre d'affaires	7.1	86 034	76 922
Charges externes et autres charges		-56 195	-53 575
Impôts et taxes		-750	-439
Charges de personnel		-15 334	-12 967
Dotations nettes aux amortissements et provisions		-5 480	- 3 748
Autres produits d'exploitation		270	385
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT		8 545	6 578
Résultat net de cession	7.3	1 642	796
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL		10 187	7 374
Charges financières	7.4	-3 574	-2 968
Produits financiers	7.4	160	118
RÉSULTAT FINANCIER		-3 414	-2 850
Impôt sur les bénéfices	7.5	-2 478	-1 410
RÉSULTAT NET DES SOCIÉTÉS INTÉGRÉES		4 295	3 114
Quote-part dans les résultats des entreprises associées	6.4	1 141	945
RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ		5 436	4 059
dont part revenant aux actionnaires de la société mère		5 210	3 896
dont part revenant aux participations ne donnant pas le contrôle		226	163
RÉSULTAT NET PART DU GROUPE PAR ACTION*		(€ PAR ACTION)	(€ PAR ACTION)
De base	6.10	1,19 €	0,89 €
Dilué	6.10	1,19 €	0,88 €

* Le compte de résultat 2021 a été retraité de la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE) qui a été reclassée en « impôts sur les bénéfices » pour montant de 162 K€

État du résultat global consolidé

(en K euros)	Note	30/06/2022 (6 mois)	30/06/2021 (6 mois)
Résultat net consolidé		5 436	4 059
Variation de juste valeur des instruments dérivés de couverture		1 036	116
Gains et pertes actuariels sur les régimes de retraites à prestations définies		113	-19
Autres éléments du résultat global *		1 149	97
RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ		6 585	4 156
Dont			
Part du Groupe		6 354	3 993
Participations ne donnant pas le contrôle		231	163

* Éléments recyclables en totalité par résultat.

Tableau de variation des capitaux propres

(en K euros)	Capital	Réserves	Résultat	Capitaux propres groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Capitaux propres Totaux
AU 31 DÉCEMBRE 2020	49 061	59 427	19 678	128 166	1 363	129 529
Résultat 31/12/2020		19 678	- 19 678	0		0
Résultat 30/06/2021			3 896	3 896	163	4 059
<i>Autres éléments du résultat global :</i>						
Juste valeur des instruments financiers dérivés de couverture		116		116		116
Gains et pertes actuariels sur les régimes de retraites à prestations définies		- 19		- 19		- 19
Résultat global consolidé	0	19 775	- 15 782	3 993	163	4 156
Augmentation de capital	1					
Variation de périmètre		- 221		- 221	364	143
Juste valeur des actifs financiers (effets liés à IFRS 9)		4		4		4
Distribution		- 6 557		- 6 557	- 144	- 6 701
Actions propres		- 455		- 455		- 455
Paielement fondé sur des actions		- 323		- 323		- 323
Autres						
AU 30 JUIN 2021	49 061	71 651	3 896	124 607	1 746	126 353
AU 31 DÉCEMBRE 2021	49 061	74 000	16 170	139 231	1 026	140 257
Résultat 31/12/2021		16 170	-16 170	0		0
Résultat 30/06/2022			5 210	5 210	226	5 436
<i>Autres éléments du résultat global :</i>						
Juste valeur des instruments financiers dérivés de couverture		1 036		1 036		1 036
Gains et pertes actuariels sur les régimes de retraites à prestations définies		108		108	5	113
Résultat global consolidé	0	17 314	-10 960	6 354	231	6 585
Augmentation de capital						
Variation de périmètre						
Juste valeur des actifs financiers (effets liés à IFRS 9)		292		292		292
Distribution		-7 805		-7 805	-6	-7 811
Actions propres		-713		-713		-713
Paielement fondé sur des actions		39		39		39
Autres		-8		-8		-8
AU 30 JUIN 2022	49 061	83 119	5 210	137 390	1 251	138 641

Tableau des flux de trésorerie

(en K euros)	Note	30/06/2022	30/06/2021
RÉSULTAT		5 436	4 059
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	6.4	-1 141	-944
Dotations aux amortissements et dépréciations (à l'exclusion de celles liées à l'actif circulant)	6.14.1	4 139	4 139
Paiement fondé sur des actions		39	-323
Variation de la juste valeur des instruments financiers		-1	20
Autres produits et charges calculés		189	-336
Plus et moins-values de cession d'actifs immobiliers de placement	7.3	-1 642	-796
<i>Marge brute d'autofinancement après coût du financement et impôt</i>		<i>7 019</i>	<i>5 819</i>
Coût de l'endettement financier net		3 414	2 850
Impôts		2 256	1 247
<i>Marge brute d'autofinancement avant coût du financement et impôt</i>		<i>12 690</i>	<i>9 917</i>
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	6.13 et 6.14.2	60	-9 274
Intérêts versés nets		-3 588	-3 313
Impôts payés		-1 101	-1 116
FLUX NET DE TRÉSORERIE GÉNÉRÉ PAR L'ACTIVITÉ		8 060	-3 786
Décaissements sur acquisition d'immobilisations incorporelles et corporelles	6.14.3	-1 411	-200
Décaissements sur acquisition d'immeubles de placement	6.2 et 6.14.3	-4 671	-7 860
Encaissements nets sur cession d'immeubles de placement	7.3	3 685	1 733
Décaissements sur acquisition d'immobilisations financières		-816	-628
Encaissements sur cessions d'immobilisations financières		124	299
Trésorerie nette s/acquisitions et cessions de filiales		-379	3 836
FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT		-3 468	-2 820
Augmentation de capital de la société mère		0	0
Augmentation de capital des filiales – Quote-part des minoritaires		0	143
Dividendes payés aux actionnaires de la société mère		0	0
Distribution des minoritaires		-6	-144
Dépôts reçus		170	109
Dépôts remboursés		-76	-10
Encaissements provenant d'emprunts (y compris contrats de location financement)	6.11 et 6.14.4	817	39 778
Remboursement emprunts	6.11 et 6.14.4	-3 359	-11 646
Remboursement des obligations locatives		-933	-709
Variation des crédits promoteurs		3 148	7 416
Variation des autres fonds propres		1	0
FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT		-238	34 937
VARIATION DE TRÉSORERIE		-4 354	28 330
TRÉSORERIE À L'OUVERTURE – CF. § 6.8		132 177	123 505
TRÉSORERIE À LA CLÔTURE – CF. § 6.8		136 531	151 836

* Le compte de résultat 2021 a été retraité de la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE) qui a été reclassée en « impôts sur les bénéfices ».

2.3 NOTES ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDÉS SEMESTRIELS RÉSUMÉS

Note 1 Informations générales	41	Note 7 Informations sur le compte de résultat	59
1.1 Faits marquants	41	7.1 Chiffre d'affaires	59
Note 2 Principes et méthodes comptables	42	7.2 Détail de l'Ebitda Récurrent Retraité	59
2.1 Déclaration de conformité	42	7.3 Résultat sur cessions d'actifs	59
2.2 Utilisation d'estimation	42	7.4 Résultat financier	59
2.3 Définitions	43	7.5 Impôts sur les bénéfices	60
Note 3 Périmètre de consolidation	43	Note 8 Informations complémentaires	61
Note 4 Comparabilité des comptes	44	8.1 Engagements hors bilan	61
4.1 Changements de méthodes comptables	44	8.2 Description générale des principales dispositions des contrats de locations	61
4.2 Détail des acquisitions et cessions de sociétés dans le tableau de flux de trésorerie consolidé	44	8.3 Revenus minimaux garantis dans le cadre des contrats de location simple signés au 30 juin 2022	61
Note 5 Informations sectorielles et données chiffrées	44	8.4 Événements postérieurs au 30 juin 2022	62
5.1 Décomposition par pôle des actifs et passifs	44		
5.2 Résultats par pôles	46		
Note 6 Précisions sur certains postes du bilan consolidé	47		
6.1 Goodwill	47		
6.2 Immeubles de placement	48		
6.3 Actifs financiers	49		
6.4 Participation dans les entreprises associées	49		
6.5 Impôts différés	51		
6.6 Stocks et encours	51		
6.7 Créances clients et autres débiteurs	52		
6.8 Trésorerie et équivalents de trésorerie	52		
6.9 Actifs détenus en vue de leur vente	52		
6.10 Capitaux propres	53		
6.11 Passifs financiers courants et non courants	54		
6.12 Dettes fournisseurs et autres dettes	57		
6.13 Besoin en fonds de roulement	58		
6.14 Notes sur le tableau de flux de trésorerie	58		

Note 1 Informations générales

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

Les états financiers consolidés intermédiaires résumés sont présentés en milliers d'Euros. La présente annexe fait partie intégrante des comptes consolidés intermédiaires arrêtés au 30 juin 2022.

Les comptes consolidés intermédiaires ont été arrêtés par le Conseil d'Administration en date du 28 juillet 2022.

Les états financiers consolidés annuels du Groupe pour l'exercice clos le 31 décembre 2021 sont consultables sur Internet et disponibles sur demande au siège social de la société.

1.1 Faits marquants

Changements de dénomination sociale & évolution du modèle économique

Au cours de l'Assemblée Générale Mixte d'ATLAND du 17 mai 2022, les actionnaires ont approuvé la proposition de modifier la dénomination sociale de « Foncière ATLAND » pour adopter celle d'« ATLAND ». À ce titre, un nouveau code mnémotechnique « ATLD » a été communiqué par Euronext en remplacement du code historique « FATL ». La holding historique « ATLAND », membre du concert, a également changé de dénomination pour devenir « LANDCO ».

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

Elargissement du concert ATLAND et sortie du régime SIIC

Dans son communiqué du 3 mars 2022, la société a annoncé avoir été informée d'un projet de réorganisation du capital de son actionnaire principal, LANDCO, avec un renforcement de Monsieur Georges Rocchietta, co-fondateur et Président d'ATLAND, et d'une évolution du concert ATLAND au sein de la société cotée. Le 15 mars 2022, l'AMF a octroyé les dérogations demandées à l'obligation de déposer un projet d'offre publique (décision n°222C0638 publiée le 17 mars 2022).

Conséquence du renforcement du concert avec l'arrivée de deux nouveaux actionnaires, le seuil de 60% en capital et en droits de vote a été franchi par le concert ATLAND. ATLAND ne respecte plus les conditions de son maintien dans le régime SIIC telles que prévues par l'article 208 C du Code général des Impôts. Cette sortie a néanmoins un impact limité sur la performance du Groupe compte tenu du poids croissant dans le cash-flow d'exploitation des autres métiers déjà soumis à l'impôt sur les sociétés. Le Groupe poursuit son activité d'investissement immobilier, principalement dans le cadre de club-deals ou de co-investissements minoritaires dans des fonds gérés par le Groupe, permettant d'optimiser l'allocation et le rendement des fonds propres investis.

Exposition du groupe à la guerre en Ukraine

Le groupe ATLAND ne dispose pas d'actifs ou de clients en Russie ni en Ukraine et n'a pas de dépendance directe aux approvisionnements dans ces 2 pays. Néanmoins, le contexte économique qui en découle entraîne des conséquences indirectes sur les activités du Groupe, à savoir le renchérissement du coût des matières premières (au travers du coût de l'énergie).

Le secteur du bâtiment, à l'instar du secteur industriel, connaît des difficultés d'approvisionnement, dues notamment aux pénuries de matières premières telles que le bois, le métal et le PVC en particulier. Effet lié à la reprise post covid qui s'est accentué avec la guerre qui a éclaté en Ukraine au mois de février 2022. Les pénuries, notamment d'acier, et les difficultés d'approvisionnement, au regard des conditions d'acheminement sont constatées et la hausse des coûts des énergies fossiles dont dépendent encore fortement les matériaux utilisés dans l'activité immobilière, est un élément d'accélération de la hausse des coûts de construction.

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

- › optimisation des achats avec la mise en place d'une structure dédiée au sein de la Direction Technique, qui référence des produits de second œuvre et élabore les gammes de prestations pour les logements neufs. Elle mène donc un travail de centralisation des achats. Cette démarche vise à optimiser le coût et la qualité des achats ;
- › poursuite d'un programme de sélection des prestataires clés incluant la vérification accrue de leur solidité financière. Parallèlement, ce processus permet de renforcer la maîtrise des achats, le respect du calendrier d'exécution des chantiers et la qualité attendue ;
- › montage de partenariat avec des fournisseurs clés permettant de soutenir les entreprises compétentes mais fragilisées ;
- › hausse des taux d'intérêt et accès limité au financement pour le groupe et ses clients.

Le groupe dispose d'instruments de couverture afin de limiter son exposition à la hausse des taux. Au 30 juin 2022, la position de taux est couverte à près de 75 %. Le Groupe surveille attentivement l'évolution des taux et notamment les conséquences suite à l'annonce de la Banque centrale européenne (BCE), le 21 juillet, d'augmenter ses taux d'intérêt pour la première fois en plus de dix ans pour faire face à l'inflation galopante.

Pour ce qui est des clients du groupe, les impacts sont limités sur le premier semestre, mais la hausse des taux pourrait avoir des effets au cours du second semestre sur l'accès au financement des clients (tant pour le financement de résidences principales que pour les acquisitions en vue d'investissement), ou du groupe.

- › Risque d'attentisme des consommateurs et investisseurs

Les fonds immobiliers accessibles au grand public signent un nouveau semestre record en termes de collecte. Selon les dernières statistiques publiées par l'ASPIM et l'IEIF, SCPI, OPCI, et sociétés civiles à vocation immobilière ont enregistré 8,1 Md€ de souscriptions nettes au 1^{er} semestre 2022. Comme le souligne l'ASPIM dans son communiqué, ce volume progresse de 55% par rapport au 2^{ème} semestre 2021 et se positionne 46% au-delà de son niveau du 1^{er} semestre 2021. Ce niveau de performance est également supérieur à celle du deuxième semestre 2019 déjà exceptionnel avant l'impact de la crise sanitaire.

Le groupe, via ses filiales ATLAND Voisin et My Share Company (en joint venture avec Drouot Estate) observe ce regain d'activité. La croissance de la collecte s'élève respectivement 35,7 % et 72,2% pour Epargne Pierre et MyShareSCPI sur le 1er semestre 2022 (comparé au 1er semestre 2021).

Cependant, le groupe reste attentif à l'évolution de la situation sur l'ensemble de ses métiers.

Sur l'ensemble de ses métiers, le Groupe enregistre une progression de son chiffre d'affaires de 12 % et a bénéficié d'un premier semestre actif. Le groupe gère près de 3,3 Mds € d'actifs immobiliers au travers de ses différents véhicules et a poursuivi le développement de son activité de promotion avec un chiffre d'affaires de 63 M€, en progression de 9 % sur le semestre. Activité qui reste marquée par les difficultés d'obtention de permis de construire et les hausses des prix des matériaux de construction.

Note 2 Principes et méthodes comptables

2.1 Déclaration de conformité

Les états financiers consolidés intermédiaires résumés du Groupe ATLAND au 30 juin 2022 ont été préparés en conformité avec la norme internationale d'information financière IAS 34 « Information financière intermédiaire » telle qu'adoptée dans l'Union Européenne. Ils ne comportent pas l'intégralité des informations requises pour les états financiers annuels complets et doivent être lus conjointement avec les états financiers du Groupe pour l'exercice clos le 31 décembre 2021, établis conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne à cette date. Ainsi, seule une sélection de notes explicatives est incluse dans les présents états financiers consolidés semestriels dits résumés ou condensés.

Les principes et méthodes comptables appliqués pour les comptes consolidés au 30 juin 2022 sont identiques à ceux utilisés pour les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2021 à l'exception des normes, interprétations et amendements dont l'application est obligatoire à compter du 1er janvier 2022 et qui sont présentés ci-dessous.

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

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

L'application de ces amendements n'a pas eu d'impact sur les états financiers consolidés résumés du groupe au 30 juin 2022.

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

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

Normes, amendements et interprétations publiés par l'IASB mais non encore adoptés par l'Union européenne

Le groupe n'a pas anticipé de normes ou d'interprétation dont l'application n'est pas obligatoire en 2022.

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

2.2 Utilisation d'estimation

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 significatives réalisées par le Groupe ATLAND pour l'établissement des comptes consolidés semestriels résumés 2022 ont été réalisées dans un contexte inflationniste et de risques de ruptures de chaînes d'approvisionnement lié aux conséquences de la guerre en Ukraine générant un climat d'incertitudes sur les perspectives économiques et financières.

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

- la reconnaissance du chiffre d'affaires et de la marge à l'avancement pour les opérations de promotion/construction ;
- la juste valeur des immeubles de placement ainsi que les règles et méthodes comptables relatives aux immeubles de placement notamment les durées d'utilité et les dépréciations ;
- l'évaluation de la valeur de marché des stocks ;
- la juste valeur des instruments financiers ;
- l'évaluation des provisions et dépréciations ;
- les estimations liées au *goodwill* et aux options de vente accordées aux actionnaires minoritaires.

En raison des incertitudes inhérentes à tout processus d'évaluation, le Groupe révisé ses estimations sur la base d'informations régulièrement mises à jour. Il est possible que les résultats futurs des opérations concernées diffèrent des estimations effectuées à la date de clôture des états financiers consolidés résumés.

Outre l'utilisation d'estimations, la Direction du Groupe a fait usage de jugements pour définir le traitement comptable adéquat de certaines activités et transactions lorsque les normes et interprétations IFRS en vigueur ne traitent pas de manière précise des problématiques comptables concernées, notamment la reconnaissance des actifs d'impôts différés (en particulier sur déficits reportables).

2.3 Définitions

L'ensemble des termes utilisés dans ce document est défini dans le chapitre dédié intitulé « Glossaire ».

Note 3 Périmètre de consolidation

Périmètre au 30 juin 2022

Méthodes de consolidation	Investissement	Asset Management	Promotion / Construction	TOTAL au 30/06/2022
Intégration globale	25	42	118	185
Co-entreprises	0	0	0	0
Entreprises associées	0	0	0	0
Mises en équivalence	1	1	29	31
TOTAL PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION	26	43	147	216

Périmètre au 31 décembre 2021

Méthodes de consolidation	Investissement	Asset Management	Promotion / Construction	TOTAL au 31/12/2021
Intégration globale	25	42	118	185
Co-entreprises	0	0	0	0
Entreprises associées	0	0	0	0
Mises en équivalence	1	1	29	31
TOTAL PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION	26	43	147	216

Note 4 Comparabilité des comptes

4.1 Changements de méthodes comptables

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

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

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

(en K euros)	Cessions 2022	Cessions 2021
Prix de cession encaissé	0	3 836
Prix d'acquisition décaissé	-379	0
Trésorerie filiales vendues	0	0
Acquisitions / Cessions de sociétés intégrées, après déduction de la trésorerie cédée	-379	3 836

Les décaissements du premier semestre 2022 correspondent au versement du solde du prix d'acquisition de titres de sociétés de promotion entrées dans le périmètre du groupe en 2021.

Les cessions du premier semestre 2021 correspondent à l'encaissement du prix de vente hors groupe des titres des 4 sociétés de droit belge (« Optiland »), détenues à 30 % par ATLAND.

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 différente de ceux des autres secteurs.

L'information sectorielle est encore présentée selon les trois activités historiques du Groupe et déterminée en fonction de son organisation et de la structure de son reporting interne.

1. Le pôle historique « investissement » est dédié à l'activité de conservation en patrimoine d'actifs immobiliers acquis ou construits en vue d'être conservés dont l'objectif est de générer des revenus locatifs ainsi que des plus ou moins-values de cession lors de la vente des immeubles.
2. Le pôle « promotion/construction » est rattaché aux activités de promotion logements et habitat solidaire intergénérationnel,

de la Vente en État de Futur Achèvement de bâtiments d'activités et bureaux et clés en main et de la vente à la découpe de logements et de bureaux dans le cadre de l'activité rénovation. Ce second pôle regroupe principalement ATLAND Résidentiel, Marianne Développement et leurs filiales.

3. Le pôle « asset management » est dédié à l'activité de gestion d'actifs pour compte de tiers, de la gestion réglementée (SCPI ou OPPCI) ainsi que de l'activité de crowdfunding immobilier. Ce troisième pôle regroupe principalement les sociétés ATLAND Voisin, My Share Company, ATLAND Entreprises et Fundimmo.

5.1 Décomposition par pôle des actifs et passifs

01/01/2022 - 30/06/2022 (en K euros)	Investissement	Asset management
Actifs sectoriels	122 747	66 212
Impôts différés actifs	1 403	103
Créances d'impôts	0	0
Actifs destinés à être cédé (immeubles)	1 423	0
TOTAL ACTIF	125 573	66 315
Passifs sectoriels	106 267	61 890
Capitaux propres consolidés	0	0
Impôts différés passifs	322	0
Dettes d'impôts	298	3 003
Passifs destinés à être cédés	1 876	0
TOTAL PASSIF	108 763	64 893
Besoin en Fonds de Roulement	-3 480	4 814

COMPTES CONSOLIDÉS SEMESTRIELS RÉSUMÉS

Notes annexes aux comptes consolidés semestriels résumés

01/01/2022 - 30/06/2022 (en K euros)	Promotion/ construction	Non Sectorisé *	Total au 30/06/2022	Total au 31/12/2021
Actifs sectoriels	330 271		519 230	522 614
Impôts différés actifs	780		2 286	2 258
Créances d'impôts	3 057		3 057	1 264
Actifs destinés à être cédé	0		1 423	0
TOTAL ACTIF	334 108	0	525 996	526 136
Passifs sectoriels	213 629		381 786	385 717
Capitaux propres consolidés	0	138 640	138 640	140 257
Impôts différés passifs	71		393	135
Dettes d'impôts	0		3 301	27
Passifs destinés à être cédés	0		1 876	0
TOTAL PASSIF	213 700	138 640	525 996	526 136
Besoin en Fonds de Roulement	-93 888	0	-92 554	-92 277

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

01/01/2021 - 30/06/2021 (en K euros)	Investissement	Asset management
Actifs sectoriels	204 196	46 145
Impôts différés actifs	11	248
Créances d'impôts	0	0
Actifs détenus en vue de leur vente	2 412	0
TOTAL ACTIF	206 619	46 393
Passifs sectoriels	125 308	56 945
Capitaux propres consolidés	0	0
Impôts différés passifs	0	0
Dettes d'impôts	32	369
Passifs liés aux actifs détenus en vue de leur vente	301	0
TOTAL PASSIF	125 641	57 314
Besoin en Fonds de Roulement	5 541	3 586

01/01/2021 - 30/06/2021 (en K euros)	Promotion/ construction	Non Sectorisé *	Total au 30/06/2021	Total au 31/12/2020
Actifs sectoriels	234 256	16 808	501 405	474 948
Impôts différés actifs	2 543	182	2 984	2 366
Créances d'impôts	183	0	183	248
Actifs détenus en vue de leur vente	0	0	2 412	0
TOTAL ACTIF	236 982	16 990	506 984	477 562
Passifs sectoriels	196 257	5	378 515	346 848
Capitaux propres consolidés	0	126 353	126 353	129 529
Impôts différés passifs	487	0	487	606
Dettes d'impôts	927	0	1 328	579
Passifs liés aux actifs détenus en vue de leur vente	0	0	301	0
TOTAL PASSIF	197 671	126 358	506 984	477 562
Besoin en Fonds de Roulement	-52 792	0	-43 665	-41 078

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

5.2 Résultats par pôles

01/01/2022 - 30/06/2022 (en K euros)	Investissement	Asset management	Promotion/ Construction	Total au 30/06/2022
Chiffre d'affaires	3 741	19 243	63 050	86 034
Amortissements incorporels et corporels	-1 763	-530	124	-2 169
Produits et charges opérationnels avec contrepartie de trésorerie	-1 101	-8 858	-65 117	-75 076
Produits et charges opérationnels sans contrepartie de trésorerie	-2	-136	-106	-244
Résultat opérationnel	875	9 719	-2 049	8 545
Résultat des cessions	1 642	0	0	1 642
Produits et charges financiers avec contrepartie de trésorerie	-1 397	-188	-1 321	-2 906
Autres produits et charges financiers sans contrepartie de trésorerie	-10	-319	-179	-508
Résultat financier	-1 407	-507	-1 500	-3 414
Résultat des activités courantes	1 110	9 212	-3 549	6 773
Impôt sur les bénéfices	-475	-3 495	1 492	-2 478
Quote-part dans les résultats des entreprises associées	51	0	1 090	1 141
Résultat net de l'ensemble consolidé	686	5 717	-967	5 436
Dont Résultat net - part des actionnaires de la société mère	686	5 717	-1 193	5 210
Dont Résultat net - part des participations ne donnant pas le contrôle	0	0	226	226

01/01/2021 - 30/06/2021 (en K euros)	Investissement	Asset management	Promotion/ construction	Total au 30/06/2021 *
Chiffre d'affaires	3 685	15 620	57 617	76 922
Dotations nettes aux amortissements et dépréciations	-1 682	-397	-1 669	-3 748
Produits et charges opérationnels avec contrepartie de trésorerie	-1 472	-6 966	-57 895	-66 333
Produits et charges opérationnels sans contrepartie de trésorerie	-125	-63	-75	-263
Résultat opérationnel	406	8 194	-2 022	6 578
Résultat des cessions	796	0	0	796
Produits et charges financiers avec contrepartie de trésorerie	-1 067	-428	-848	-2 343
Autres produits et charges financiers sans contrepartie de trésorerie	-184	-135	-188	-507
Résultat financier	-1 251	-563	-1 036	-2 850
Résultat des activités courantes	-49	7 631	-3 058	4 524
Impôt sur les bénéfices	-30	-2 494	1 114	-1 410
Quote-part dans les résultats des entreprises associées	55	0	890	945
Résultat net de l'ensemble consolidé	-24	5 137	-1 054	4 059
Dont Résultat net - part des actionnaires de la société mère	-24	5 217	-1 297	3 896
Dont Résultat net - part des participations ne donnant pas le contrôle	0	-80	243	163

* Le compte de résultat 2021 a été retraité de la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE) qui a été reclassé en "impôts sur les bénéfices" pour un montant de 162 K€.

Note 6 Précisions sur certains postes du bilan consolidé

6.1 Goodwill

Décomposition (en K euros)	Valeurs brutes 30/06/2022	Perte de valeur	Valeurs nettes 30/06/2022	Valeurs nettes 31/12/2021
Activité de services : gestion d'actifs réglementés	14 702	0	14 702	14 702
Activité de promotion, construction et rénovation	27 703	0	27 703	27 703
TOTAL GOODWILL	42 405	0	42 405	42 405

Variations (en K euros) 01/01/2022-30/06/2022	Valeurs brutes	Perte de valeur	Valeurs nettes
31/12/2021	42 405	0	42 405
Variation de périmètre	0	0	0
30/06/2022	42 405	0	42 405

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

Compte tenu de la génération de cash-flows et de sa structuration, le Groupe a identifié trois unités génératrices de trésorerie (UGT) :

- la première "promotion / construction" (neuf) comprenant ATLAND Résidentiel et ses filiales, ATLAND Entreprises (tertiaire) ainsi que la société Marianne Développement (intergénérationnel);
- la seconde "asset management" comprenant notamment ATLAND Voisin et Fundimmo ;
- la troisième est l'activité "d'investissement" avec ATLAND et ses filiales.

Les goodwill font l'objet d'un impairment test (annuel et semestriel en cas d'indice de perte de valeur) dans le cadre des trois UGT identifiées.

Les hypothèses retenues sont les suivantes :

UGT Promotion / Construction

Cette UGT est composée d'ATLAND Résidentiel, ATLAND Entreprises et Marianne Développement et leurs filiales.

La société a fait appel à un expert indépendant en décembre 2021 afin de valoriser la société ATLAND Résidentiel et ses filiales. L'expert a utilisé la méthode de valorisation dite de l'ANR dont les principales caractéristiques sont les suivantes :

- › marges nettes sur la base des bilans des opérations de promotion en cours ou sous promesse ;
- › taux d'impôt : 25,8 %.

Les tests ont consisté à décoter les marges en fonction du stade d'avancement de chaque opération.

Cette méthode est semblable à celle retenue par l'expert indépendant qui est intervenu lors de l'acquisition d'ATLAND Résidentiel et ses filiales par le groupe. La société a également utilisé la méthode des discounted cash-flow (DCF) pour corroborer ses résultats en retenant un taux d'actualisation de 12,4 %. La valeur d'entreprise issue de la méthode des DCF ne remet pas en cause la valeur d'entreprise déterminée par l'expert indépendant.

Pour le test d'impairment au 30 juin 2022, la société n'a pas fait appel à un expert externe mais a renouvelé le calcul selon la

méthode des DCF en retenant un taux d'actualisation de 12,4 % et un taux de croissance perpétuelle de 2 %.

La société a également procédé à une valorisation de la société Marianne Développement et de ses filiales selon la même méthode que celle retenue pour le calcul du goodwill définitif, en particulier pour le complément de prix relatif à l'exercice de la promesse d'achat des 40 % correspondant à la part des minoritaires

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

Une sensibilité de + ou - 1% sur le taux d'actualisation et de + ou - 0,5% sur le taux de croissance perpétuelle, conduirait à une évaluation des actifs économiques de l'UGT Promotion - Construction toujours supérieures à leurs valeurs comptables au 30 juin 2022.

UGT Asset Management

Cette UGT est composée des sociétés ATLAND Voisin et Fundimmo. Un expert indépendant procède annuellement (au 31 décembre) à une valorisation de la société ATLAND Voisin selon la méthode des discounted cash-flow (DCF) dont les principales caractéristiques sont les suivantes :

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

Les tests ont consisté en l'application cumulative d'hypothèses dégradées :

- › d'une collecte nette annuelle divisée par 4 ;
- › d'un taux de marge d'Ebitda significativement revu à la baisse.

Concernant Fundimmo, la valeur issue de l'expertise de décembre 2020 a été conservée en l'absence de changement significatif du business plan. Par ailleurs, le Groupe ayant acquis le solde de la participation de Fundimmo en septembre 2021, elle a pu également confirmer l'amélioration de valeur de l'expertise 2020.

Compte tenu de l'écart entre la valeur du DCF et la valeur à tester, aucune perte de valeur potentielle n'apparaît pour les sociétés concernées et donc pour l'UGT Asset Management au regard de ces hypothèses dégradées.

Une sensibilité de + ou - 1 % sur le taux d'actualisation conduirait à une évaluation des actifs économiques de l'UGT Asset management toujours supérieures à leurs valeurs comptables au 30 juin 2022.

UGT investissement

Cette UGT est composée de la société ATLAND avec 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.

Au 30 juin 2022, il n'existe pas d'indice de perte de valeur sur chacune des trois UGT.

6.2 Immeubles de placement

Décomposition (en K euros)	Valeurs brutes 30/06/2022	Amortissements et dépréciations 30/06/2022	Valeurs nettes 30/06/2022	Valeurs brutes 31/12/2021	Amortissements et dépréciations 31/12/2021	Valeurs nettes 31/12/2021
Terrains	30 257	-1 162	29 095	31 295	-945	30 350
Constructions	71 143	-8 527	62 616	72 124	-8 041	64 083
TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT	101 400	-9 689	91 711	103 419	-8 986	94 433

Variations (en K euros) 01/01/2022-30/06/2022	Valeurs brutes	Amortissements et dépréciations nets des reprises	Valeurs nettes
31/12/2021	103 419	-8 986	94 433
Augmentations	357	-1 657	-1 300
Diminutions	0	0	0
Reclassement destiné à être cédé	-2 376	954	-1 422
30/06/2022	101 400	-9 689	91 711

Les principales acquisitions et cessions d'immeubles de placement sont détaillées dans la note 1 « Informations générales ».

Aucune dépréciation des immeubles de placement n'est constatée dans les comptes au 30 juin 2022. Pour rappel, une dépréciation de 173 K€ avait été constatée sur des actifs *s/s* Lille au 31 décembre 2021.

Une baisse des valeurs d'expertise des immeubles de 5 % n'aurait à ce jour aucune incidence sur leur valeur bilancielle (soit aucune provision pour dépréciation à constater).

Compte tenu de la nature du marché immobilier français et du peu de données publiques disponibles, les justes valeurs des immeubles de placement sont déterminées sur la base de données de niveau 3 au sens de la norme IFRS 13.

Au 30 juin 2022, la juste valeur des immeubles de placement se monte à 139 M€ à comparer à une valeur nette comptable de 93 M€ (Y compris actifs classés en IFRS 5).

Au 31 décembre 2021, la juste valeur des immeubles de placement s'élevait à 137 M€ à comparer à une valeur nette comptable de 94 M€ (y compris actifs classés en IFRS 5).

La règle de calcul d'évaluation des immeubles de placement, identique à celle appliquée dans les comptes consolidés annuels au 31 décembre 2021, est la suivante :

- les immeubles détenus depuis moins de six mois n'étant pas en principe soumis à une expertise immobilière, aucune provision n'est comptabilisée, sauf circonstances exceptionnelles ;

- le montant de la dépréciation est déterminé en tenant compte des amortissements qui seront constatés jusqu'à la date de cession ;

- pour les immeubles dont le processus de vente est engagé (décision du Comité d'investissement et signature d'un mandat de vente) ou pour lesquels 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 5 % et 9 % fonction des actifs et de leurs caractéristiques propres.

6.3 Actifs financiers

Décomposition (en K euros)	Valeurs nettes 30/06/2022	Valeurs nettes 31/12/2021
Titres de participation non consolidés en juste valeur	4 950	4 192
Autres créances immobilisées	4 437	4 314
Autres titres immobilisés	24	24
Instruments dérivés non courants	1 598	336
Autres immobilisations financières	1 956	1 755
TOTAL AUTRES ACTIFS FINANCIERS	12 965	10 621

Variations (en K euros) 01/01/2022-30/06/2022	Valeurs brutes	Dépréciations	Valeurs nettes
31/12/2021	10 670	-49	10 621
Mouvements de périmètre	0	0	0
Variation de juste valeur des titres de participation non consolidés (conformément à IFRS 9)	389	0	389
Augmentations	2 249	0	2 249
Diminutions	-294	0	-294
30/06/2022	13 014	-49	12 965

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.

Titres non consolidés

Les « titres non consolidés » sont essentiellement composés des titres des sociétés dites *Ad-Hoc* dans lesquelles le groupe n'est qu'un simple investisseur minoritaire (sans droit ni contrôle particulier). Il s'agit plus particulièrement de la SAS Paris Office Partnership (POP).

Les éléments relatifs à cette société au 30 juin 2022 sont les suivants :

Métier	Société	Actif	Détention	Typologie	Date acquisition	Valeur Nette Comptable base 100	Expertises HD base 100
Investissement	Paris Office Partnership (POP)	Bureaux	3,23 %	Bureau	24/11/2016	300 099	373 600

6.4 Participation dans les entreprises associées

Décomposition (en K euros)	Valeurs nettes 30/06/2022	Valeurs nettes 31/12/2021
Participations dans les entreprises associées	2 985	2 975
TOTAL PARTICIPATIONS NETTES DANS LES ENTREPRISES ASSOCIÉES	2 985	2 975

(en K euros)	30/06/2022	31/12/2021
VALEUR DES TITRES EN DÉBUT DE L'EXERCICE	2 975	1 616
Mouvements de périmètre	0	380
Mouvements de capital	0	0
Part du Groupe dans les résultats de l'exercice	1 141	2 005
Dividendes distribués	-1 131	-1 026
Autres	0	0
VALEUR DES TITRES EN FIN D'EXERCICE	2 985	2 975

Activité relative à l'immobilier d'entreprise

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

Les éléments permettant de conclure que ATLAND a une influence notable sur les sociétés concernées sont les suivantes :

- › ATLAND Entreprises ou ATLAND Voisin, filiales à 100 % de ATLAND, assurent l'asset management des actifs portés au travers d'un contrat d'asset management et de property management. Ce contrat délègue l'intégralité de la gestion à ATLAND Entreprises ou ATLAND Voisin sur une durée comprise entre 5 et 10 ans ;
- › ATLAND, en tant qu'actionnaire minoritaire, détient 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 de ATLAND selon la méthode de la mise en équivalence sont des véhicules dédiés à la détention d'un ou plusieurs actifs immobiliers comptabilisés en tant qu'immeubles de placement dont elles tirent des revenus locatifs. Leurs données bilancielles et de résultats ont été regroupées conformément à IFRS 12 B2-B6.

Activité de promotion

Via ATLAND Résidentiel et Marianne Développement, le groupe développe régulièrement des opérations de co-promotion avec des promoteurs locaux ou nationaux avec des participations dans des tours de table comprises entre 30 et 50 %.

Nous présentons ci-dessous les éléments financiers relatifs aux sociétés mises en équivalence :

Bilan

(en K euros)	30/06/2022	31/12/2021
Actifs non courants	7 398	7 487
<i>Dont immeubles de placement</i>	7 305	7 356
Actifs courants	144 118	116 523
<i>Dont stocks</i>	19 678	19 977
Passifs non courants	16 470	12 743
<i>Dont emprunts auprès des établissements de crédit</i>	6 469	6 673
<i>Dont fonds propres investis</i>	0	346
<i>Dont juste valeur des instruments dérivés</i>	0	0
<i>Dont crédits promoteurs</i>	7 439	2 981
Passifs courants	119 897	101 849
<i>Dont emprunts auprès des établissements de crédit</i>	525	418
<i>Dont crédits promoteurs</i>	2 169	3 200
<i>Dont fonds propres investis</i>	0	0

Compte de résultat

(en K euros)	30/06/2022	30/06/2021
Chiffre d'affaires	34 582	41 122
Résultat net des activités poursuivies	2 824	2 466
RÉSULTAT GLOBAL TOTAL	2 824	2 466

Quote-part dans le résultat consolidé (en K euros)	30/06/2022	30/06/2021
SCI Synerland	51	54
SCCV Osny	239	0
SCCV Cormeilles Sarrail	216	4
SCCV Gonesse	44	103
SCCV Vauréal Boris Vian	256	511
SCCV Adim ATLAND	18	110
SCCV Cormeilles Nancy	245	62
SCCV Jules Cesar Franconville	21	76
Autres	51	25
TOTAL	1 141	945

6.5 Impôts différés

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.

6.6 Stocks et encours

Décomposition (en K euros)	Valeurs brutes 30/06/2022	Dépréciation 30/06/2022	Valeurs nettes 30/06/2022	Valeurs brutes 31/12/2021	Dépréciation 31/12/2021	Valeurs nettes 31/12/2021
Stocks et travaux en cours	86 174	-531	85 643	93 461	-761	92 700
TOTAL STOCKS ET TRAVAUX ENCOURS	86 174	-531	85 643	93 461	-761	92 700

Variations (en K euros)	Stocks bruts	Dépréciations	Stocks nets
31/12/2021	93 461	-761	92 700
Variation	-7 287	-	-7 287
Dotations	-	-49	-49
Reprises	-	279	279
30/06/2022	86 174	-531	85 643

6.7 Créances clients et autres débiteurs

Décomposition (en K euros)	Valeurs brutes 30/06/2022	Dépréciation 30/06/2022	Valeurs nettes 30/06/2022	Valeurs brutes 31/12/2021	Dépréciation 31/12/2021	Valeurs nettes 31/12/2021
Créances clients	13 585	-28	13 557	10 432	-65	10 367
Contrats clients	71 236	0	71 236	64 038	0	64 038
TOTAL CRÉANCES CLIENTS	84 821	-28	84 793	74 470	-65	74 405
Avances et acomptes versés	413	0	413	255	0	255
Créances sociales	102	0	102	75	0	75
Créances fiscales	26 848	0	26 848	31 100	0	31 100
Créances sur co-promotion	13 686	0	13 686	14 552	0	14 552
Créances sur cessions d'immobilisations	4	0	4	3	0	3
Débiteurs divers	7 895	-319	7 576	8 600	-329	8 271
Charges constatées d'avance	638	0	638	266	0	266
TOTAL AUTRES DÉBITEURS	49 587	-319	49 268	54 851	-329	54 522
TOTAL ACTIFS COURANTS	134 408	-347	134 061	129 321	-394	128 927

Le Groupe n'a pas connu de défaut de paiement significatif sur 2021 ni sur le premier semestre 2022. Les créances dépréciées sont relatives principalement à un immeuble de bureaux à Villejuif (94) et un actif de commerce à Cébazat (31).

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 78,1 M€ au 30 juin 2022 contre 84,5 M€ au 31 décembre 2021.

6.8 Trésorerie et équivalents de trésorerie

Décomposition (en K euros)	Valeurs nettes 30/06/2022	Valeurs nettes 30/06/2021	Valeurs nettes 31/12/2021
Valeurs mobilières de placement	10 020	16 022	15 024
Trésorerie *	126 701	136 002	117 513
TOTAL TRÉSORERIES ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSorerIE AU BILAN	136 721	152 024	132 537
Découverts bancaires	-190	-189	-360
TOTAL TRÉSORERIES ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSorerIE AU SENS DU TFT	136 531	151 835	132 177

* Y compris la trésorerie reçue sur les contrats de réservations qui n'est pas disponible immédiatement mais dont le montant est non significatif.

6.9 Actifs détenus en vue de leur vente

Décomposition (En K euros)	Valeurs au 31/12/21	Acquisitions, créations et apports	Diminution par cessions	Autres mouvements	Valeurs au 30/06/22
Immeubles de placement destinés à la vente	1 779	0	-1 779	1 423	1 423
TOTAL	1 779	0	-1 779	1 423	1 423

Au 30 juin 2022, le poste est composé d'un immeuble d'activités sis Balma (31) qui sera cédé au cours du second semestre 2022.

Au 31 décembre 2021, le poste était constitué de trois actifs de la société Speedland (centres de réparation Speedy) sis Dammarie-Les-Lys, Mareuil-Les-Meaux et Saint-Thibault-Des-Vignes (77) sous promesse au 31 décembre 2021 et cédés au cours du premier semestre 2022.

6.10 Capitaux propres

Évolution du capital

(en euros)	Nombre d'actions	Nominal	Total
31/12/2021	4 460 075	11	49 060 825
30/06/2022	4 460 075	11	49 060 825

L'assemblée du 20 mai 2021 a créé une nouvelle catégorie d'actions de préférence ne pouvant être émises que dans le cadre d'un plan d'attribution gratuite d'actions à émettre réservées à une catégorie de salariés du groupe sous des conditions de présence et de performance.

Actions propres

L'Assemblée Générale Mixte du 17 mai 2022 a renouvelé le programme de rachat d'actions et a autorisé le Conseil d'administration à acheter un nombre maximal d'actions représentant jusqu'à 8 % du nombre des actions composant le capital de la société et pour un montant total consacré à ces acquisitions qui ne pourra pas dépasser vingt-six millions sept cent soixante mille quatre cent cinquante euros (24 976 420 €) avec un prix maximum d'achat par actions qui ne pourra excéder soixante euros (70 €) afin d'alimenter le contrat de liquidité signé le 9 janvier 2007 avec le CM-CIC Securities.

Le programme de rachat a été mis en œuvre, pour une durée de 18 mois à compter du jour de l'Assemblée Générale Mixte du 17 mai 2022. Elle annule et remplace l'autorisation antérieurement consentie et mise en œuvre sous la onzième résolution de l'Assemblée Générale Mixte du 20 mai 2021.

Sous l'empire de la délégation actuelle et précédente, le Conseil d'administration a utilisé ce droit. Ainsi, au 30 juin 2022, le nombre d'actions auto-détenues est de 113 379 dont 15 678 au travers du contrat de liquidité avec le CIC Securities.

Dans les comptes consolidés intermédiaires au 30 juin 2022, ces actions ont été portées en déduction des capitaux propres et ont été exclues du nombre moyen pondéré d'actions en circulation.

Dilution et actions gratuites

Au 30 juin 2022, la société a émis 18 plans d'actions gratuites pour un total de 208 342 actions dont cinq sont encore en cours pour un total de 24 592 actions selon le détail suivant :

Plan	Nombre d'actions attribuées	Date d'attribution des actions	Date d'acquisition prévisionnelle des actions	Attribuée définitivement	Caduques / perdues	Plan enConditionnées cours(performance)	Présence	
12	8 605	31/03/2020	31/03/2023		0	8 605	8 605	
14	4 500	04/03/2021	04/03/2023		0	4 500	4 500	
16	1 180	08/11/2021	08/03/2023		0	1 180	1 180	
17	590	08/11/2021	08/11/2023		0	590	590	
18	9 717	22/03/2022	22/03/2025		0	9 717	9 717	
TOTAL	208 342			116 626	67 360	24 592	1 180	24 592

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

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

En complément de ces plans, à la suite de l'assemblée générale du 20 mai 2021, le conseil d'administration du 26 juillet 2021 a octroyé 852 actions gratuites avec droit de préférence pouvant donner lieu à une émission maximum de 63 900 actions nouvelles sous des conditions de performance au 31 décembre 2024 et de présence le 26 juillet 2025.

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

Résultat par action

En K€	30/06/2022	30/06/2021
Numérateur		
Résultat net, part du Groupe	5 210 040	3 895 854
Dénominateur		
Nombre moyen d'actions pondéré non dilué	4 363 657	4 373 869
Effets des actions potentielles dilutives		
<i>Droits d'attribution d'actions gratuites</i>	21 966	41 286
Effet dilutif potentiel total	21 966	41 286
Nombre moyen d'actions pondéré dilué	4 385 623	4 415 155
RESULTAT NET, PART DU GROUPE, NON DILUE PAR ACTIONS (EN €)	1,19 €	0,89 €
RESULTAT NET, PART DU GROUPE, DILUE PAR ACTIONS (EN €)	1,19 €	0,88 €

Dividendes

(en K euros)	30/06/2022	31/12/2021
Versement aux actionnaires de ATLAND		
Dividendes prélevés sur le résultat fiscal exonéré (en application du régime SIIC)	7 805	6 557
Dividendes prélevés sur le résultat fiscal taxable	0	0
TOTAL	7 805	6 557

Les dividendes par action distribués pour les exercices 2022 et 2021 et au titre des résultats 2021 et 2020 s'élèvent respectivement à 1,75 € et 1,50 €.

Le dividende relatif à l'exercice 2021 a été mis en règlement le 8 juillet 2022.

6.11 Passifs financiers courants et non courants

Décomposition (en K euros)	Valeurs 30/06/2022	Valeurs 31/12/2021
Emprunt obligataire non convertible net des frais	32 001	32 001
Emprunts auprès des établissements de crédit	125 991	126 301
Emprunts - Crédit-bail	1 685	1 769
Obligations locatives	2 352	3 169
Dette sur intérêts minoritaires ou options de vente accordées aux minoritaires	2 372	2 372
Crédits promoteurs	48 115	55 000
Juste valeur des instruments dérivés	0	11
Dettes financières diverses - Dépôts de garanties	1 045	1 139
TOTAL PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS	213 561	221 762
Emprunt obligataire non convertible	0	0
Coupons courus sur emprunts obligataires	273	1 144
Emprunts auprès des établissements de crédit	10 677	12 956
Emprunts - Crédit-bail	165	163
Obligations locatives	1 845	1 823
Actionnaires - Dividendes à verser	7 805	0
Crédits promoteurs	15 366	5 246
Juste valeur des instruments dérivés	14	72
Dettes financières diverses - Dépôts de garanties	4 110	3 998
Concours bancaires courants	190	360
INTÉRÊTS COURUS NON ÉCHUS	1 253	560
Total passifs financiers courants	41 699	26 322
PASSIFS DESTINÉS À ÊTRE CÉDÉS	1 876	0
TOTAL PASSIFS FINANCIERS COURANTS ET NON COURANTS	257 136	248 084

Échéancier (en K euros)	Moins d'un an	2 ans	3 à 5 ans	Plus de 5 ans	Total
Emprunt obligataire non convertible	0	0	32 001	0	32 001
Coupons courus sur emprunt obligataire	273	0	0	0	273
Emprunts auprès des établissements de crédit	10 677	19 248	99 570	7 172	136 668
Emprunts - Crédit-bail	165	169	536	979	1 850
Obligations locatives	1 845	1 748	584	21	4 197
Dette sur intérêts minoritaires ou options de vente accordées aux minoritaires	0	0	2 372	0	2 372
Crédits promoteurs	15 366	45 149	2 966	0	63 481
Actionnaires - Dividendes à verser	7 805	0	0	0	7 805
Juste valeur des instruments dérivés	14	0	0	0	14
Dettes financières diverses - Dépôts de garanties	4 110	201	254	590	5 155
Concours bancaires courants	190	0	0	0	190
Intérêts courus non échus	1 253	0	0	0	1 253
TOTAL	41 699	66 515	138 284	8 762	255 260

Instruments de trésorerie

Au 30 juin 2022, le Groupe utilise des instruments financiers de couverture de taux pour se prémunir contre les fluctuations des taux d'intérêt. Ces contrats ont fait l'objet d'une évaluation externe et leur juste valeur a ainsi donné lieu à la comptabilisation d'un actif de 1 598 K€ et d'un passif de 14 K€, soit un gain net de 1 584 K€. Pour mémoire, le solde de la valorisation au 31 décembre 2021 faisait ressortir un gain net de 253 K€.

Taux moyen de la dette

Le taux d'intérêt moyen du Groupe (hors emprunt obligataire et obligations locatives liées à IFRS 16) s'élève à 1,79 % au 30 juin 2022 contre 2,10 % au 31 décembre 2021.

Il est de 2,39 % si on inclut le coût de l'EuroPP.

(Variations en K euros)	Emprunt obligataire non convertible	Emprunts auprès des établissements de crédit	Emprunts Crédits-bails	Dettes liées aux obligations locatives (IFRS 16)
Solde au 31/12/2021	32 001	140 866	1 930	4 992
Augmentations	0	802	0	159
Remboursements	0	-3 278	-80	-933
Autres (dont reclassement en IFRS 5)	0	-1 722	0	-21
SOLDE AU 30/06/2022	32 001	136 668	1 850	4 197

Covenants

Au 30 juin 2022, l'encours total des dettes bancaires affectées à l'acquisition d'actifs (hors intérêts courus non échus) est de 140 337 K€ hors emprunt obligataire, obligations locatives et crédits promoteurs (172 340 K€ avec emprunt obligataire). Les prêts bancaires consentis contiennent pour certains les clauses d'exigibilité anticipée ainsi que des clauses de covenant couramment pratiquées (notamment exigence du maintien d'un LTV - loan to value - compris entre 60 % et 80 %, un ICR - interest coverage ratio - supérieur à 200 % et un DSCR debt service coverage ratio supérieur à 110 %).

La société communique, de manière semestrielle, à la demande des organismes de crédits, l'évolution de ces ratios. Au 30 juin 2022, le Groupe remplit l'ensemble de ses obligations contractuelles relatives à ces clauses d'exigibilité anticipée.

Par ailleurs, la souscription de la dette corporate de 75 M€, le 15 novembre 2019, par ATLAND Group, a donné lieu à la mise en place de deux covenants :

- Ratio R1 - leverage ratio : correspond au rapport de l'Ebitda sur les dettes financières nettes corporate du Groupe ;
- Ratio R2 - loan to value of activities : correspond au rapport des dettes financières nettes hors promotion sur la juste valeur des actifs du Groupe, en ce compris les immeubles de placement, l'activité de promotion, l'activité d'asset management et les titres de participation.

Ces deux covenants sont respectés au 30 juin 2022.

Couverture de la dette

Au 30 juin 2022, la position de taux est couverte à plus de 75 % contre près de 85 % à fin décembre 2021 y compris l'emprunt obligataire EuroPP et les obligations locatives.

Montant (en K euros)	30/06/2022			31/12/2021		
	Taux fixe	Taux variable	TOTAL	Taux fixe	Taux variable	TOTAL
Emprunts et dettes financières (1)	17 763	122 573	140 337	17 776	125 021	142 797
Obligations locatives (IFRS 16)	4 197	0	4 197	4 992	0	4 992
Obligations non convertibles	32 001	0	32 001	32 001	0	32 001
PASSIF FINANCIER NET AVANT GESTION	53 963	122 573	176 537	54 770	125 021	179 791
En proportion hors emp. Obligataire	12,66 %	87,34 %	100 %	12,59 %	87,55 %	100 %
En proportion y/c emp. Obligataire	30,57 %	69,43 %	100 %	30,74 %	69,54 %	100 %
PASSIF FINANCIER NET AVANT GESTION	53 963	122 573	176 537	54 770	125 021	179 791
Couverture						
Juste valeur positive		1 598	1 598		336	336
Juste valeur négative		14	14		83	83
Total couverture		-1 584	-1 584		-253	-253
PASSIF FINANCIER NET APRÈS GESTION	53 963	120 989	174 952	54 770	124 768	179 538

* Y compris emprunts relatifs aux immeubles destinés à la vente.

Échéancier en K euros	30/06/2022			31/12/2021		
	Taux fixe	Taux variable	TOTAL	Taux fixe	Taux variable	TOTAL
Capital restant dû couvert(y/c emprunt obligataire et obligations locatives)	53 963	79 665	133 628	54 770	97 651	152 421
Capital restant dû couvert(y/ compris emprunt obligataire mais hors obligations locatives)	49 766	79 665	129 431	49 777	97 651	147 428
Capital restant dû couvert(hors emprunt obligataire et obligations locatives)	17 763	79 665	97 428	17 776	97 651	115 427
% des dettes couvertes totales	100,00 %	64,99 %	75,69 %	100,00 %	78,11 %	84,78 %
% des dettes couvertes(hors obligations locatives)	100,00 %	64,99 %	69,42 %	100,00 %	78,11 %	80,83 %
% des dettes couvertes(hors emprunt obligataire et obligations locatives)	100,00 %	64,99 %	75,10 %	100,00 %	78,11 %	84,34 %

Endettement net

Au 30 juin 2022, l'endettement net est le suivant (y compris emprunt obligataire et dette liée aux obligations locatives) :

(en K euros)	30/06/2022	31/12/2021	31/12/2020
Total des passifs financiers courants et non courants	257 136	249 693	212 589
Juste valeur des Instruments dérivés à l'actif	-1 598	-336	-64
Trésorerie disponible	-136 721	-132 537	-123 911
ENDETTEMENT NET	118 817	116 820	88 614
Juste valeur nette des instruments de couverture	1 584	253	-132
ENDETTEMENT NET HORS JUSTE VALEUR DES COUVERTURES	120 402	117 073	88 482

Hors dette IFRS 16, l'endettement net se monte à 114 620 K€ y compris la juste valeur des couvertures et 116 204 K€ hors juste valeur des couvertures de taux.

Loan to value of activities (LTVA) ⁽¹⁾

Au 30 juin 2022, le Groupe dispose d'une structure financière qu'il considère adaptée à ses objectifs. Le niveau d'endettement net correspond à 35 % de la valeur de marché des immeubles de placement, des actifs en cours de construction, de la valeur de marché de l'asset management ainsi que de la juste valeur des titres non consolidés contre 33,4 % à fin 2021 (hors obligations locatives IFRS 16 et impact de la couverture de taux pour les deux arrêts) :

(en K euros)	30/06/2022 (hors IFRS 16)	30/06/2022 (yc IFRS 16)	31/12/2021 (hors IFRS 16)	31/12/2021 (yc IFRS 16)
Juste valeur des immeubles et immeubles destinés à la vente	139 420	139 420	136 824	136 824
Juste valeur promotion immobilière ⁽¹⁾	120 928	120 928	129 106	129 106
Juste valeur de l'activité Asset Management ⁽²⁾	57 812	57 812	57 812	57 812
Juste valeur des titres de participation ⁽³⁾	13 511	13 511	12 285	12 285
Autres actifs (IFRS 16)	0	4 092	0	4 992
TOTAL JUSTE VALEUR DES ACTIFS	331 671	335 763	336 027	341 019
Endettement net avec juste valeur des couvertures de taux	114 620	118 818	111 828	116 820
% PART DE L'ENDETTEMENT (YC COUVERTURE) SUR LES ACTIFS	34,56%	35,39%	33,28 %	34,26 %
Endettement net hors juste valeur des couvertures de taux	116 205	120 402	112 081	117 073
% PART DE L'ENDETTEMENT (HORS COUVERTURE) SUR LES ACTIFS	35,04%	35,86%	33,35 %	34,33 %

(1) Le calcul de la juste valeur des actifs de l'activité de promotion a été retenu pour le prix d'acquisition des sociétés ATLAND Résidentiel et de Marianne Développement (y compris le complément de prix).

(2) Sur la base d'une expertise annuelle réalisée par un expert indépendant.

(3) Juste valeur des titres non consolidés ainsi que des titres de participation des sociétés mises en équivalence.

Y compris la dette IFRS 16 (passif de 4 197 K€ et d'un actif de 4 092 K€, le LTVA s'établit à 35,9 % à fin juin 2022 contre 34,3 % à fin 2021).

Certains biens font l'objet d'hypothèques telles que décrites dans le paragraphe relatif aux engagements hors bilan (cf. note 8 « Informations complémentaires » - § 8.1).

(1) LTVA : Exprimé en pourcentage, il correspond au rapport entre l'endettement net et la juste valeur des actifs et des activités de la Société, en ce compris les immeubles de placement, l'activité de promotion, l'activité d'asset management et les titres de participation non consolidés.

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.

(en K euros)	Note	Actifs et passifs désignés à la juste valeur par résultat	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	6.3		4 949	24		4 973			4 973
Instruments dérivés de couverture	6.3	1 598				1 598		1 598	
Dépôts de garantie versés	6.3			1 956		1 956		1 956	
Comptes courants et autres créances financières	6.3			4 437		4 437		4 437	
Valeurs mobilières de placement	6.8	10 020				10 020	10 020		
Disponibilités et trésorerie	6.8			126 701		126 701	126 701		
TOTAL ACTIFS FINANCIERS		11 618	4 949	133 118	0	149 685	136 721	7 991	4 973
Emprunts obligataires	6.11				32 274	32 274		32 274	
Emprunts auprès des étbs de crédit	6.11				137 765	137 765		137 765	
Crédits promoteurs					63 638	63 638		63 638	
Obligations locatives					4 197	4 197		4 197	
Emprunts - Crédit-bail	6.11				1 850	1 850		1 850	
Actionnaires - Dividendes à verser					7 805	7 805		7 805	
Autres dettes financières					3 936	3 936		3 936	
Instruments dérivés de couverture	6.11	14				14		14	
Dépôts de garantie reçus	6.11				3 591	3 591		3 591	
Découverts bancaires	6.8				190	190	190		
Fonds propres	6.11								
TOTAL PASSIFS FINANCIERS		14			255 246	255 260	190	255 071	

6.12 Dettes fournisseurs et autres dettes

Décomposition (en K euros)	30/06/2022	31/12/2021
Fournisseurs	70 460	73 427
Fournisseurs d'immobilisations	1 986	6 679
DETTES FOURNISSEURS	72 446	80 106
PROVISIONS COURANTES	2 400	1 343
Clients créditeurs	1 560	1 440
Dettes sociales et fiscales	39 490	40 854
Dettes sur co-promoteurs	4 345	5 094
Dettes d'impôt	692	27
Charges appelées d'avance	991	870
Dettes diverses	6 727	4 963
Produits constatés d'avance	785	915
AUTRES CRÉDITEURS	54 590	55 506
TOTAL PASSIFS LIÉS AUX ACTIFS DESTINÉS À LA VENTE	1 876	1 610
TOTAL PASSIFS COURANTS	131 312	163 544

6.13 Besoin en fonds de roulement

Échéancier (en K euros)	30/06/2022	31/12/2021	Variation
ACTIFS COURANTS	219 700	221 624	-1 924
Stocks et en cours	85 643	92 700	-7 057
Créances clients et autres débiteurs	134 057	128 924	5 133
PASSIFS COURANTS	126 147	129 347	2 200
Fournisseurs (hors fournisseurs d'immobilisations) et autres dettes	70 460	73 427	-2 967
Autres créditeurs	56 687	55 920	767
TOTAL BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	92 553	92 277	276

(en K euros)	30/06/2022
Total besoin en fonds de roulement au 31/12/2021	92 277
Variation du besoin en fonds de roulement du tableau des flux de trésorerie	-59
Autres *	335
TOTAL BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT AU 30/06/2022	92 553

* dont neutralisation des dividendes perçus des entreprises associées.

6.14 Notes sur le tableau de flux de trésorerie

6.14.1 Dotations aux amortissements et dépréciations

(en K euros)	Note	30/06/2022	30/06/2021
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS SUIVANT LE COMPTE DE RÉSULTAT		-5 480	-3 748
Neutralisation des dotations/reprises de provisions sur créances douteuses et stock	6.6 et 6.7	1 341	391
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS SUIVANT LE TFT		-4 139	-4 139
Dotations aux amortissements immobilisations incorporelles		-1 307	-1 436
Dotations aux amortissements immobilisations corporelles		-188	-138
Dotations aux amortissements des droits d'utilisation des actifs loués		-988	-716
Dotations aux amortissements et provisions sur immeubles de placement	6.2	-1 657	-1 849

6.14.2 Besoin en fonds de roulement

Le besoin en fonds de roulement est resté relativement stable entre décembre 2021 et juin 2022 (baisse de 59 K€), situation s'expliquant principalement par la compensation des besoins et ressources de trésorerie générés par les activités « promotion - construction » et « asset management » :

- baisse du niveau des stocks « rénovation » liée aux cessions du semestre ;
- baisse du niveau des dus fournisseurs à rapprocher de l'avancement technique des opérations de « construction »
- augmentation des dus clients à mettre en parallèle de l'accélération du développement de la gestion réglementée assurée par la société ATLAND Voisin (hausse du volume des fonds collectés).

6.14.3 Décaissements sur acquisitions d'immobilisations

Les décaissements sur immeubles de placement s'expliquent principalement par la poursuite des travaux de construction d'un parc d'activité sur la commune de Pierrefitte-Stains (93) pour 4,5 M€.

Les décaissements sur immobilisations corporelles sont liés plus spécifiquement aux travaux de construction d'un ensemble immobilier sis à Vauréal (95) pour 1 M€ - Ce dernier ayant été livré en mai 2022.

6.14.4 Encaissements/Remboursements d'emprunts

Hormis le service courant de la dette, le Groupe a bénéficié de déblocages complémentaires de fonds négociés dans le cadre du financement des travaux du parc d'activité de Pierrefitte - Stains (93), d'un centre culturel et d'un ensemble immobilier sis à Vauréal (95) et du déblocage de ligne d'accompagnement pour l'activité de promotion résidentiel.

Note 7 Informations sur le compte de résultat

7.1 Chiffre d'affaires

(en K euros)	30/06/2022 (6 mois)	30/06/2021 (6 mois)
Investissement (revenus locatifs)	3 741	3 685
Promotion - Construction	63 050	57 617
Asset management	19 243	15 620
TOTAL CHIFFRE D'AFFAIRES	86 034	76 922

7.2 Détail de l'Ebitda Récurrent Retraité

L'Ebitda Récurrent Retraité est défini dans le glossaire de ce document.

(en K euros)	30/06/2022	30/06/2021
Résultat opérationnel courant	8 545	6 578
Amortissements et dépréciations des immobilisations	4 139	3 748
Paiements en actions	39	-323
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)	1 170	1 237
Éléments non récurrents	605	310
EBITDA RÉCURRENT RETRAITÉ	14 499	11 550

7.3 Résultat sur cessions d'actifs

(En K euros)	30/06/22	30/06/2021		
		Immeubles de placement (Cébazat)	Titres de participation Transbus	TOTAL
Produits de cession	3 685	1 735	55	1 790
Frais de cession	-303	-2	0	-2
Indemnité de remboursement anticipé sur emprunt	0	0	0	0
Produits de cession (valeur nette)	3 382	1 733	55	1 788
Valeur nette comptable des éléments cédés et autres frais	-1 740	-992	0	-992
RESULTAT DE CESSION NET D'ACTIFS NON COURANTS	1 642	741	55	796

* Cession de 3 sites Speedy situés en Ile-de-France.

7.4 Résultat financier

(en K euros)	30/06/2022 (6 mois)	30/06/2021 (6 mois)
Produits financiers	149	116
Charges financières	-3 517	-2 968
Juste valeur des titres de participation non consolidés (IFRS 9)	0	0
Juste valeur des valeurs mobilières de placement	0	0
Coût de l'endettement financier net	-3 368	-2 852
Juste valeur des contrats de couvertures	-42	2
Autres	-4	0
Autres produits et charges financiers	-46	2
RÉSULTAT FINANCIER	-3 414	-2 850

7.5 Impôts sur les bénéfices

(en K euros)	30/06/2022(6 mois)	30/06/2021(6 mois)
Impôts exigibles	2 721	-1 927
Impôts différés	-243	679
IMPÔTS SUR LES BÉNÉFICES	-2 478	-1 247

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)	30/06/2022	30/06/2021
Résultat net après impôt	5 436	4 059
Résultat des participations dans les entreprises associées	-1 141	-945
Impôts sur les bénéfices	2 478	1 410
Résultat des activités courantes avant impôts	6 774	4 524
Taux d'imposition théorique retenu par le groupe	25,00 %	26,50 %
Taux d'imposition réel	36,58 %	31,17 %
Taux d'imposition réel hors CVAE	33,31 %	27,57 %
Charge d'impôt théorique	1 692	1 199
Différence entre l'impôt théorique et les impôts sur le résultat	784	212
Cet écart s'explique comme suit :		
Effets des différences permanentes	228	175
Impact de la CVAE (nette de son économie d'IS)	168	120
Effets des crédits d'impôts	0	0
Effet net des impôts différés non constatés en social	0	-138
Effet du sous palier soumis au régime SIIC - Résultat exonéré	0	95
Effet des différences de taux d'imposition	151	166
Incidence des déficits de la période non activés	83	260
Incidence des reports déficitaires antérieurs	-102	-30
Effet de l'impact du taux estimé de fin d'année	222	-501
Autres	34	65
SOUS-TOTAL	784	212
ÉCART NET	0	0

Note 8 Informations complémentaires

8.1 Engagements hors bilan

Au titre des sociétés intégrées globalement, les engagements sont les suivants :

(En K euros)	30/06/22	31/12/21
Engagements reçus liés au financement (dont sur PGE)	15 489	1 089
Engagements reçus liés au périmètre : garanties de passif reçues	6 153	6 153
Engagements reçus liés aux activités opérationnelles	12 894	7 776
<i>Cautions reçues dans le cadre de la loi Hoguet (France)</i>	<i>11 160</i>	<i>7 040</i>
<i>Cautions reçues des locataires</i>	<i>268</i>	<i>736</i>
<i>Promesses unilatérales reçues sur le foncier et autres engagements</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Autres engagements reçus liés aux activités opérationnelles</i>	<i>1 466</i>	<i>0</i>
TOTAL ENGAGEMENTS RECUS	34 536	15 018
Engagements donnés liés au financement	116 809	124 696
<i>Inscription en privilèges de prêteurs de deniers</i>	<i>71 761</i>	<i>61 289</i>
<i>Hypothèque ou promesse d'affectation hypothécaire</i>	<i>45 048</i>	<i>63 407</i>
Engagements donnés liés au périmètre : garanties de passifs donnés	22	22
Engagements donnés liés aux activités opérationnelles	79 343	79 562
<i>Garanties d'achèvements des travaux</i>	<i>58 680</i>	<i>62 118</i>
<i>Garanties données sur paiement à terme d'actifs</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Cautions d'indemnités d'immobilisations</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Garantie de paiement indemnités d'immobilisations consenties au terme de PUV et PSV</i>	<i>11 071</i>	<i>13 239</i>
<i>Autres cautions et garanties données</i>	<i>9 592</i>	<i>4 205</i>
TOTAL ENGAGEMENTS DONNES	196 174	204 280

Le groupe ne dispose pas, au 30 juin 2022, de lignes de crédit disponibles non utilisées à l'exception des financements adossés à la construction d'actif à court terme et long terme.

Les titres des sociétés ATLAND RESIDENTIEL, ATLAND ENTREPRISES, ATLAND VOISIN et FUNDIMMO ainsi que les comptes bancaires de la société ATLAND GROUP font l'objet d'un nantissement dans la cadre du financement obtenu pour le rachat de la société ATLAND Résidentiel.

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 terrain :

- › 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.

(en K euros)	À moins d'1 an	De 1 à 5 ans	À plus de 5 ans	Total
Loyers minimaux garantis	7 481	32 514	16 550	56 545

Le montant des promesses actives d'achat et de vente s'élève respectivement à 6,6 M€ et 3,4 M€.

8.2 Description générale des principales dispositions des contrats de locations

Au 30 juin 2022, l'ensemble du patrimoine du Groupe est localisé en France, et se trouve donc régi par le droit français.

La durée moyenne résiduelle ferme des baux s'établit à 5,2 années au 30 juin 2022.

Le loyer est habituellement perçu trimestriellement à échoir et est indexé annuellement et en totalité sur l'indice ICC ou ILAT.

8.3 Revenus minimaux garantis dans le cadre des contrats de location simple signés au 30 juin 2022

Les loyers futurs minimaux à recevoir jusqu'à la prochaine date de résiliation possible au titre des contrats de location simple se répartissent ainsi :

8.4 Événements postérieurs au 30 juin 2022

Néant.

8.5 Transactions avec les parties liées

Les transactions effectuées avec les parties liées sont réalisées dans des conditions normales de marché.

8.5.1 Prestations entre parties liées

<i>(En K euros)</i>	30/06/22	30/06/21
Opérations réalisées en copromotion ou coinvestissements		
Chiffre d'affaires	2 677	1 208
Opérations réalisées avec des entités ad hoc		
Intérêts financiers sur apports en compte courant	124	99

Le groupe réalise des opérations en copromotion au travers de sociétés supports de programmes. En application de la norme IFRS 11, ces dernières sont comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence.

8.5.2 Rémunération des organes de direction et d'administration

<i>(En K euros)</i>	30/06/22	30/06/21
Rémunérations et autres avantages	717	736
Jetons de présence	55	45
Redevance de marque	267	350
Contrats de prestations de services administratives conclus avec Lando SAS et Marinvest	1 415	1 102

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

Glossaire

Actif Net Réévalué *European Public Real Estate Association* ou ANR EPRA

L'ANR EPRA correspond à la valeur des capitaux propres consolidés (réévaluation des immeubles de placements à la juste valeur et des titres de participation non consolidés) après retraitement de la juste valeur des instruments de couverture de la dette bancaire, augmentée du montant des obligations remboursables en actions (ORA) et de la valeur qui résulterait de l'exercice des bons de souscriptions (BSA) le cas échéant.

Actif Net Réévalué (ANR) EPRA Triple net

Il s'agit de l'ANR EPRA après prise en compte de la juste valeur des instruments de couverture de taux et de la fiscalité latente sur le secteur taxable.

Carnet de commandes ou *Backlog*

Il recouvre, pour les ventes en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA), le montant HT (i) des lots réservés pour lesquels l'acte de vente notarié n'a pas encore été signé et (ii) des logements actés non livrés, à hauteur de la partie non encore prise en chiffre d'affaires.

Ebitda (*Earnings before interests, taxes, dépréciations and amortizations*) récurrent retraité

Il correspond au résultat opérationnel courant tel qu'il ressort des comptes consolidés IFRS, avant résultat des cessions et avant éléments dont le caractère est exceptionnel dans leur survenance ou leur montant. Il est égal au résultat opérationnel courant :

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

Éléments non récurrents

Il s'agit des éléments dont le caractère est exceptionnel dans leur survenance ou leur montant (caractère inhabituel).

Endettement net consolidé

Il correspond à la somme des passifs courants et non courants nette de la trésorerie et équivalent de trésorerie tels que ces éléments ressortent des comptes consolidés IFRS (il peut être calculée avec ou hors impact IFRS 16).

LTVA (*Loan to value of activities*)

Exprimé en pourcentage, il correspond au rapport entre l'endettement net et la juste valeur des actifs et des activités de la société, en ce compris les immeubles de placement, l'activité de promotion, l'activité d'*asset management* et les titres de participation non consolidés.

Loyer sous gestion

Loyers annualisés bruts en cours à la date de clôture à l'exclusion des franchises et des charges immobilières.

Pipeline

Il représente le chiffre d'affaires HT et le nombre de lots potentiels (i) sur les terrains pour lesquels tout engagement (promesse de vente, LOI, accord d'exclusivité...) a été signé sur validation d'un comité d'engagement et (ii) pour les opérations dont la commercialisation est en cours (terrain acquis et lots non encore réservés ni actés).

Rendement locatif net

Il correspond au rapport entre le loyer en base annuelle et le coût complet d'acquisition des actifs immobiliers tels que comptabilisé dans les comptes.

Réservations

Elles correspondent à des promesses d'achats de lots immobiliers signées par des clients et contresignées par ATLAND Résidentiel ou ses filiales, mesurés en volume (unités) et en valeur HT. Elles sont le reflet de l'activité commerciale du Groupe et leur intégration au chiffre d'affaires est conditionnée par le temps nécessaire de transformation d'une réservation en une signature d'acte notarié, fait générateur de la prise de résultat. Par ailleurs, dans les programmes de logements collectifs incluant des immeubles mixtes (appartement, locaux d'activité, commerce, bureaux), toutes les surfaces sont converties en équivalent logements. Dans les opérations hôtelières le nombre d'unités équivaut au nombre de chambres.

Résultat net récurrent

Il correspond au résultat avant provisions pour dépréciations des actifs et variation de valeur des instruments de couverture et avant éléments dont le caractère est exceptionnel dans leur survenance ou leur montant.

VEFA/signatures

La Vente en l'Etat Futur d'Achèvement est le contrat par lequel le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits au sol ainsi que la propriété des constructions existantes. Les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution ; l'acquéreur est tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux. Le vendeur conserve ses pouvoirs de Maître d'Ouvrage jusqu'à la réception des travaux.

2

COMPTES CONSOLIDÉS SEMESTRIELS RESUMÉS



RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'INFORMATION FINANCIÈRE SEMESTRIELLE

3

3.1	CONCLUSION SUR LES COMPTES	66
3.2	VÉRIFICATION SPÉCIFIQUE	66

Période du 1^{er} janvier au 30 juin 2022

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale et en application de l'article L.451-1-2 III du Code monétaire et financier, nous avons procédé à :

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés résumés de la société ATLAND (ex Foncière ATLAND), relatifs à la période du 1^{er} janvier au 30 juin 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Ces comptes semestriels consolidés résumés ont été établis sous la responsabilité de votre Conseil d'Administration. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

3.1 CONCLUSION SUR LES COMPTES

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France.

Un examen limité consiste essentiellement à s'entretenir avec les membres de la direction en charge des aspects comptables et financiers et à mettre en œuvre des procédures analytiques. Ces travaux sont moins étendus que ceux requis pour un audit effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. En conséquence, l'assurance que les comptes, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives obtenue dans le cadre d'un examen limité est une assurance modérée, moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'un audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause la conformité des comptes semestriels consolidés résumés avec la norme IAS 34 - norme du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne relative à l'information financière intermédiaire.

3.2 VÉRIFICATION SPÉCIFIQUE

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les comptes semestriels consolidés résumés sur lesquels a porté notre examen limité.

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

Paris La Défense, le 3 août 2022

KPMG Audit IS
François Plat
Associé

Saint Marcel, le 3 août 2022

AGM Audit Légal
Yves Llobell
Associé

Spécialiste des solutions d'investissement pour les clients particuliers et institutionnels, ATLAND est un acteur global présent sur l'ensemble de la chaîne de valeur de l'immobilier. Avec ses 260 collaborateurs, ATLAND intervient sur les marchés de l'immobilier d'entreprise et du logement au travers de ses activités de gestionnaire d'actifs, de développeur immobilier et de plateforme digitale d'investissement.

ATLAND Voisin est une Société de Gestion de Portefeuille, agréée par l'AMF, qui gère 4 SCPI pour le compte de plus de 37 000 associés et des fonds institutionnels représentant, au 30 juin 2022, un patrimoine immobilier sous gestion de près de 3,3 Mds €.

ATLAND Résidentiel développe actuellement 60 opérations de logements en Île-de-France et a réalisé plus de 1 000 réservations sur la dernière année (2021).

Marianne Développement réalise et anime des résidences intergénérationnelles. Elle compte à ce jour 35 résidences en exploitation représentant 3 000 logements.

Fundimmo est une des principales plateformes d'investissement immobilier digital. Elle a financé, depuis sa création, près de 350 projets pour un montant total de plus de 220 M€.

ATLAND est cotée sur Eurolist B
(FRO013455482)

ATLAND

40, avenue George V
75008 Paris
Tél. 01 40 72 20 20

www.atland.fr

ATLAND