

CONSTRUISSONS VOTRE AVENIR IMMOBILIER

Rapport Financier Semestriel

Juin 2023

ATLAND

SOMMAIRE

1. RAPPORT D'ACTIVITE SEMESTRIEL	3	2. COMPTES CONSOLIDES SEMESTRIELS RESUMES	33
1.1. Activité du premier semestre 2023	8	2.1. Etat de la situation financière	34
1.2. Chiffres clés au 30 juin 2023	10	2.2. Compte de résultat consolidé	36
1.3. Présentation des comptes consolidés semestriels résumés 2023	13	2.3. Notes annexes aux comptes consolidés semestriels résumés	41
1.4. Renseignements relatifs au capital	20	3. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'INFORMATION FINANCIERE SEMESTRIELLE	70
1.5. Administrateurs et direction générale	21	3.1. Conclusion sur les comptes	71
1.6. Principaux risques et gestion des risques	24	3.2. Vérification spécifique	71
1.7. évolution et perspectives d'avenir	29		



RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL **AU 30 JUIN 2023**

ATTESTATION DU RESPONSABLE DE L'INFORMATION FINANCIERE

Responsable du rapport financier semestriel

Georges Rocchietta, Président-Directeur général

ATLAND

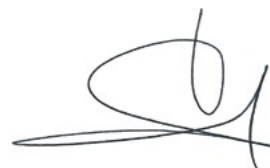
40, avenue George-V – 75008 Paris

Attestation

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes consolidés condensés pour le premier semestre 2023 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 28 juillet 2023

Le Président-Directeur général



Georges Rocchietta



1. RAPPORT D'ACTIVITE SEMESTRIEL

Historique de développement	5	1.4	RENSEIGNEMENT RELATIFS AU CAPITAL	19	
Le développement immobilier	5	1.4.1	Répartition du capital et des droits de vote	19	
La gestion d'actifs	6	1.4.2	Concert ATLAND	20	
L'investissement immobilier digital	7	1.4.3	Mouvements capitalistiques au 30 juin 2023	20	
1.1	ACTIVITE DU PREMIER SEMESTRE 2023	8	1.5	ADMINISTRATEUR ET DIRECTION GENERALE	29
Faits marquants du premier semestre 2023	8	1.5.1	Composition du conseil d'administration	20	
Activité du premier semestre 2023	8	1.5.2	Evolution 2023	22	
Asset Management	9	1.6	PRINCIPAUX RISQUES ET GESTION DES RISQUES	23	
Investissement	9	1.6.1	Risques liés à une évolution de l'environnement	24	
Développement immobilier	9	1.6.2	Risques liés à l'activité du groupe	24	
1.2	CHIFFRES CLES AU 30 JUIN 2023	10	1.6.3	Risques relatifs à la situation financière du groupe	26
Patrimoine locatif propre	10	1.6.4	Risques juridiques et liés à l'informatique	27	
Partenariats d'investissement - club deals	10	1.6.5	Risques sociaux, environnementaux et sanitaires	27	
Gestion réglementée	10	1.7	EVOLUTION ET PERSPECTIVES D'AVENIR	28	
Promotion logement	11	1.7.1	Conjoncture économique	28	
Financement immobilier	11	1.7.2	Marché de l'investissement immobilier	28	
1.3	PRESENTATION DES COMPTES CONSOLIDES SEMESTRIELS RESUMES 2023	12	1.7.3	Perspectives de ATLAND	31
1.3.1	Synthèse	12			
1.3.2	Organigramme	13			
1.3.3	Comptes consolidés semestriels résumés 2023 et chiffres clés	14			

Définitions

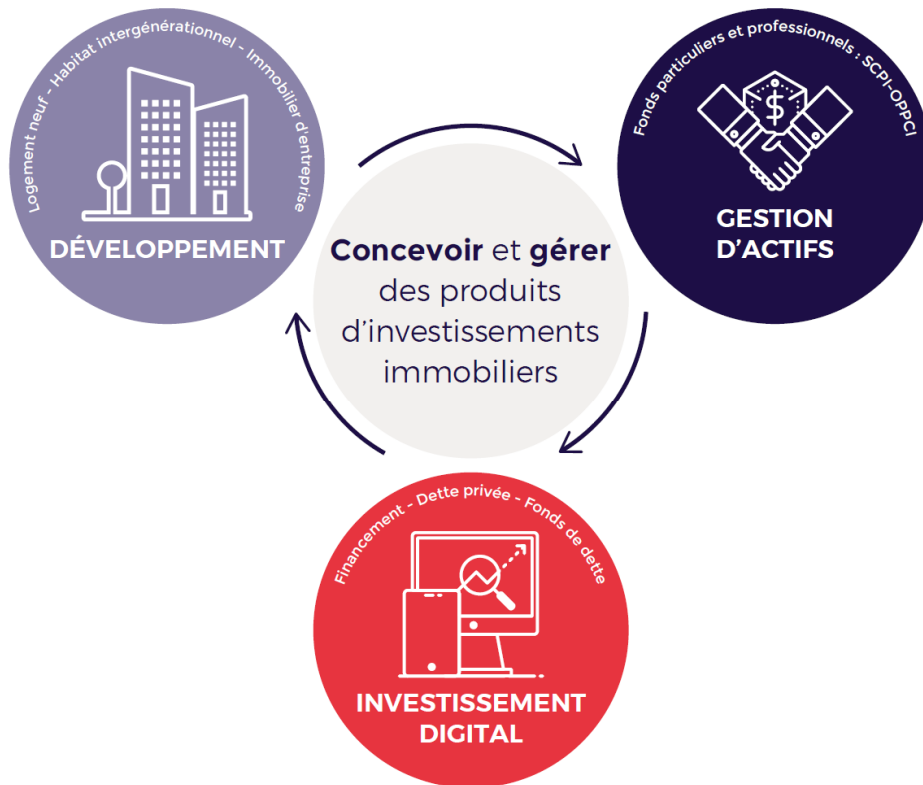
Le Conseil d'administration de la société a arrêté les comptes consolidés semestriels résumés au 30 juin 2023 lors de sa réunion en date du 27 juillet 2023. ATLAND (anciennement Foncière ATLAND) est un opérateur immobilier global coté sur Euronext Paris (Eurolist compartiment B). Grâce à son modèle de 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 avec ATLAND Voisin et MyShareCompany ; 2 sociétés de gestion réglementées ;
- > 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 de dette privée Fundimmo.

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

Son activité peut être résumée ci-dessous :



Historique de développement

Présentation du groupe Atland

Atland est un opérateur immobilier global coté sur Euronext Paris (Eurolist compartiment B) qui couvre l'ensemble de la chaîne de valeur immobilière, de la conception à la distribution de produits d'investissement.

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

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

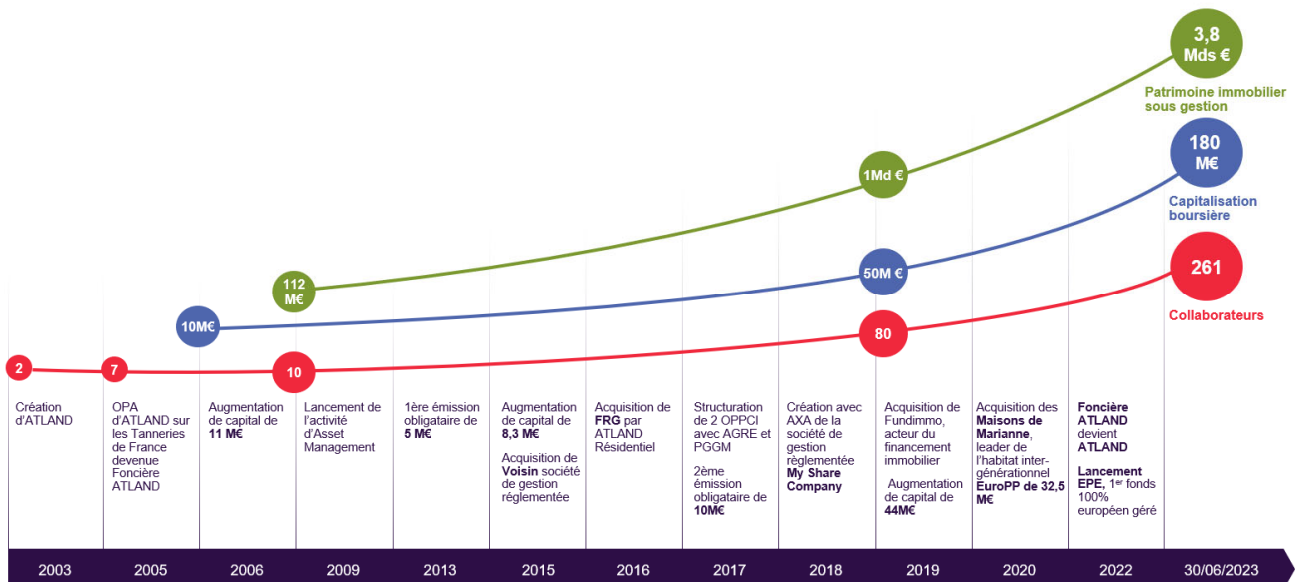
Atland s'adresse à des clients particuliers et investisseurs professionnels.

Création du groupe Atland

Coquille cotée sous le nom de « Tanneries de France » reprise par Landco (anciennement « Atland ») en 2006, Atland a lancé son activité en 2007 en tant que foncière SIIC en initiant les premières externalisations d'actifs immobiliers (sale and lease-back) et en signant des partenariats d'envergure, notamment avec Veolia, Transdev et Keolis dès 2008.

Ces premières acquisitions lui ont permis de signer des baux longue durée (9 à 12 ans fermes) tout en appréhendant des rendements élevés et se sont poursuivies jusqu'en 2017 avec notamment l'acquisition de 35 sites Speedy en 2014 et 7 sites Freinage Poids Lourds Services (filiale d'AutoDistribution) en 2016.

Le Groupe s'est diversifié et a développé une activité de construction (logements et immobilier d'entreprise) puis s'est progressivement tourné vers la gestion d'actifs réglementée avec l'acquisition d'Atland Voisin en 2015, Fundimmo pour la gestion de dette en 2019 et Marianne Développement en 2020.



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

Au cours du premier semestre 2023, le pôle développement immobilier a réalisé un chiffre d'affaires consolidé de 52,6 M€ à comparer à 63 M€ au 30 juin 2022, soit une baisse de 17 %.

Logement neuf

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

Avec 182 contrats de réservation signés au premier semestre 2023 (127 en quote-part Groupe) contre 247 au premier semestre 2022 (167 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 au premier semestre 2023 d'un backlog de plus de 254 M€ et d'un pipeline de projets en développement en Île-de-France, représentant près de 2 800 lots.

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

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

Immobilier d'entreprise

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

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

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

- › 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 et dispose de 100 000m² en pipeline en construction ou développement.

La gestion d'actifs : Atland Voisin et MyShareCompany

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

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

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

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

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

Gestion réglementée – SCPI

Le rachat de la société Atland Voisin en 2015 a permis au Groupe d'intégrer le marché de la gestion réglementée et des SCPI en France. Au premier semestre 2023, les SCPI gérées par les sociétés Atland Voisin et MyShareCompany¹ représentent une valeur hors droit de 3,2 Mds €. Toutes les SCPI gérées figurent depuis 5 ans dans le top 20 des plus fortes distributions et ont démontré une résilience remarquable en période de pandémie avec des rendements qui s'établissent autour de 5 %² alors que le rendement moyen des SCPI pour l'année 2022 se situait autour de 4 %³.

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

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

² Les performances passées ne laissent préjuger des performances futures.

³ Source : Statistiques SCPI, IEIF, 31 décembre 2022

Résidences intergénérationnelles

Fin octobre 2020, ATLAND a renforcé le pôle développement immobilier par l'acquisition de 60 % des titres de la société Marianne Développement. Acteur pionnier dans la conception et l'animation de résidences intergénérationnelles, Les Maisons de Marianne proposent une solution d'habitat pour le bien vivre ensemble et le bien vieillir chez soi. Ce concept d'avenir répond à la production insuffisante de logements sociaux en France avec la volonté d'apporter des solutions sur mesure aux collectivités locales, bailleurs sociaux et partenaires institutionnels. Marianne Développement compte, à ce jour 37 résidences intergénérationnelles en exploitation sur toute la France, soit plus de 3 200 logements et près de 5 200 résidents accueillis. L'animation des résidences est assurée par l'association Marianne Solidarités.

ATLAND entend accompagner la société qui a 43 résidences en construction et développement.

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

Au premier semestre 2023, la collecte nette d'Atland Voisin et MyShareCompany s'élève à 317 millions d'euros (dont 92 M€ pour MyShareCompany) soit une hausse de 6 % comparé au premier semestre 2023.

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

Gestion réglementée – OPPCI et fonds professionnels

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

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

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

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

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

L'Investissement immobilier digital

Afin de renforcer son positionnement d'acteur global de l'immobilier et de diversifier son offre de produits d'investissement à destination des particuliers et des professionnels, le groupe a acquis les titres de la société Fundimmo (60% en juillet 2019 et le solde en septembre 2021), plateforme de dette privée exclusivement dédiée au secteur de l'immobilier.

Avec plus de 266 M€ collectés depuis sa création (chiffre au 30 juin 2023), Fundimmo est l'une des seules plateformes françaises de dette privée 100 % immobilière présentes dans le financement résidentiel et tertiaire. Fundimmo affiche une collecte, sur le premier semestre 2023 de 22,2 millions d'euros en baisse de 42% par rapport à juin 2022.

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

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

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

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

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

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

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

³ Agrément AMF de Prestataire de Services de Financement Participatif, en cours d'obtention

1.1. ACTIVITE DU PREMIER SEMESTRE 2023

Faits marquants du premier semestre 2023

Lancement de la SCPI Epargne Pierre Europe

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

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

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

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

Depuis sa création, cette nouvelle SCPI a collecté 25 M€ (chiffres au 30 juin 2023) et monte en puissance.

Arbitrages

Dans le cadre de sa stratégie de développement et de recentrage autour de l'asset management et du développement immobilier, Atland a procédé à des cessions d'actifs détenus en propres au cours du premier semestre. 4 actifs ont été cédés (Quentin Fallavier (38) et 3 actifs du portefeuille Speddy : Trignac, Guérande, Bourges) pour un montant total de 6,3 M€ HD soit une plus-value nette de 2,2 M€.

Activité du premier semestre 2023

Ce début d'année 2023 est marqué par la hausse rapide des taux d'intérêt, le resserrement des conditions d'octroi des prêts imposé par la banque de France et un niveau d'inflation qui tarde à baisser.

Les taux de crédits sont revenus à leur niveau de 2013 et continuent de croître en réponse aux déséquilibres économiques et monétaires. Pour les particuliers, les hausses successives du taux d'usure en janvier 2023 ont alimenté l'augmentation de taux moyen des crédits, contribuant ainsi à la dégradation de la solvabilité de la demande.

Plus globalement, la dégradation de ces indicateurs a eu un impact sur les valeurs des actifs et le développement de la construction notamment sur le 2^e trimestre 2023.

Dans ce contexte, le groupe Atland enregistre une baisse de 10% du chiffre d'affaires semestriel :

- Développement immobilier : baisse de 17% en raison de la vente d'un actif value add au cours du 1^{er} semestre 2022 pour 18 M€. Retraité de cet élément exceptionnel, le chiffre d'affaires est en hausse de 17% (logement neuf exclusivement).
- Asset Management : progression du chiffre d'affaires de 12%, grâce à une collecte solide et une croissance des actifs sous gestion qui progresse de 7% au S1 2023.
- Investissement : baisse des revenus locatifs de 18%, en ligne avec la stratégie d'arbitrage du groupe initiée depuis 2 ans et qui va se poursuivre.

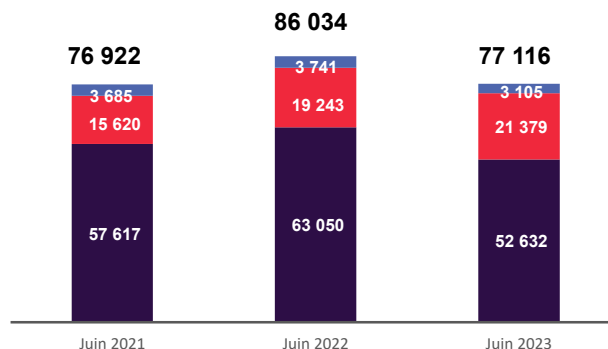
Le chiffre d'affaires consolidé (en normes comptables IFRS) au 30 juin 2023 se répartit de la façon suivante par métier (Hors Taxes) :

Revenus (IFRS) (en K euros)	S1 2023	S1 2022	Variation (en K euros)	Variation (en %)
Développement Immobilier	52 632	63 050	- 10 418	- 17 %
Asset management et gestion d'actifs	21 379	19 243	2 136	+ 11 %
Investissement (revenus locatifs)	3 105	3 741	- 636	- 17 %
Total annuel	77 116	86 034	- 8 918	- 10 %

Le chiffre d'affaires consolidé (en normes comptables IFRS) au 30 juin 2023 se répartit de la façon suivante par trimestre (Hors Taxes) :

Revenus (IFRS) (en K euros)	S1 2023	S1 2022	Variation (en K euros)	Variation (en %)
1 ^{er} trimestre	37 905	35 243	2 662	+ 8 %
2 ^e trimestre	39 211	50 791	-11 581	- 23 %
Total annuel	77 116	86 034	- 8 918	- 10 %

EVOLUTION DU CHIFFRE D'AFFAIRES SEMESTRIEL (EN K. EUROS)



Asset Management : bonne dynamique de la collecte au premier semestre 2023

Le chiffre d'affaires du pôle Asset Management s'élève à 21,5 M€ au 30 juin 2023, contre 19,2 M€ au 30 juin 2022, soit une progression de 12 %.

Gestion réglementée

Au 30 juin 2023, la collecte nette des SCPI en France s'élève à 4,1 Mds €, en baisse de 23% par rapport au 30 juin 2022. Dans ce contexte, la collecte SCPI au sein des véhicules gérés s'élève à 317 M€ sur les six premiers mois de l'année (250 M€ pour Epargne Pierre, 40 M€ pour MyShareSCPI, soit une progression de 6 % par rapport au premier semestre 2022 et 25 M€ pour Epargne Pierre Europe).

Côté investissements, le Groupe a maintenu un bon niveau d'investissement sur le premier semestre 2023 avec près de 250 M€ d'acquisitions réalisées pour l'ensemble des véhicules gérés, tout en continuant de privilégier le rendement et la qualité des locataires. Le pipeline d'actifs sécurisés représente, sur le 2^e semestre 2023, 190 M€.

ATLAND Voisin affiche une augmentation de 7% des honoraires de souscription nets de rétrocession, et de 32 % des honoraires de gestion grâce à une croissance continue des actifs sous gestion.

La société est également 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 a réalisé une collecte de 22,2 M€ (à comparer à 38,5 M€ au S1 2022) pour 11 projets financés. Le marché a quand à lui connu une baisse de 16% des levées.

L'incertitude forte qui pèse sur l'immobilier a contraint la société à rester très vigilante quant à la qualité des projets proposés aux investisseurs à travers un processus de validation rigoureux en s'appuyant sur son comité de sélection indépendant.

Depuis sa création, Fundimmo a collecté au total près de 266 M€ et financé 400 projets.

Investissement (revenus locatifs) : chiffre d'affaires en baisse à 3 105 K€

Au 30 juin 2023, les revenus locatifs des actifs détenus en propre par le Groupe ont baissé de 17% par rapport au premier semestre 2022, pour s'établir à 3,1 M€. Cette baisse est à mettre en lien directement avec les cessions d'actifs réalisées au cours de ce

premier semestre 2023, en ligne avec la stratégie d'arbitrage du groupe initiée il y a deux ans. A périmètre constant, la valeur du patrimoine a bien résisté avec un recul de 0,7% par rapport au 31 décembre 2022.

Développement immobilier : ralentissement du chiffre d'affaires lié au contexte économique

Au cours des six premiers mois de l'année, le pôle Promotion - Construction a réalisé un chiffre d'affaires consolidé de 52,6 M€ contre 63 M€ au 30 juin 2022, soit une baisse de 17 %. Ce recul tient compte de la cession d'une opération de rénovation en Ile-de-France en juin 2022 non-renouvelée en 2023. Retraité de cet élément spécifique, le pôle promotion-construction enregistre une progression de chiffre d'affaires de 17% sur la partie logements neufs.

182 contrats de réservation VEFA ont été signés à fin juin 2023 (127 en quote-part Groupe) contre 247 à fin juin 2022 (167 en quote-part Groupe), soit une baisse de 2 % au premier semestre 2022.

ATLAND Résidentiel dispose d'un backlog de plus de 268 M€ de chiffre d'affaires hors taxes et d'un pipeline solide qui s'établit à 2 814 lots au 30 juin 2023 (soit environ 749 M€ hors taxes).

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 37 résidences intergénérationnelles en exploitation sur toute la France représentant plus de 5 200 résidents.

1.2. CHIFFRES CLES AU 30 JUIN 2023

Au 30 juin 2023, les chiffres clés du groupe sont les suivants :

Patrimoine locatif propre – ATLAND (30/06/2023)

- > Surface bâtie : 53 384 m²
- > Loyer annualisé (hors taxes et hors charges) : 6,7 M€
- > Valeur de marché des immeubles (hors droits) : 126,8 M€
- > Rendement net ⁽¹⁾ : 6,64 %
- > Durée résiduelle ferme des baux : 5,3 années
- > Taux d'occupation : 95,35 %
- > Le patrimoine représente 37 bâtiments.

Partenariats d'investissement – club deals (30/06/2023) (hors OPPCI Dumoulin)

- > Surface bâtie : 10 653 m²
- > Loyer annualisé (hors taxes et hors charges) : 770 K€
- > Valeur de marché des immeubles (hors droits) : 13,4 M€
- > Rendement net ⁽¹⁾ : 9,1 %
- > Durée résiduelle ferme des baux : 1,9 année
- > Taux d'occupation : 100 %
- > Le portefeuille représente 1 bâtiment.

Gestion réglementée (30/06/2023) (yc OPPCI Dumoulin)

SCPI

- > Surface bâtie : 1 408 355 m² (dont 153 085 m² pour My Share SCPI⁽²⁾)
- > Loyer Annualisé (hors taxes et hors charges) ⁽³⁾ : 193,3 M€ (dont 21,2 M€ pour My Share SCPI)
- > Valeur de marché des immeubles (hors droits) : 3 176 M€ (dont 328,6 M€ pour My Share SCPI)
- > Rendement net ⁽²⁾ : 5,94 %
- > Taux d'occupation : 95,76 %
- > Le patrimoine représente 694 bâtiments (dont 111 pour My Share SCPI).

2 véhicules institutionnels

- > Surface bâtie : 120 117 m²
- > Loyer Annualisé (hors taxes et hors charges) ⁽²⁾ : 13,2 M€
- > Valeur de marché des immeubles (hors droits) : 473,2 M€
- > Rendement net ⁽²⁾ : 2,84 %
- > Taux d'occupation : 77,23 %
- > Le patrimoine représente 55 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.

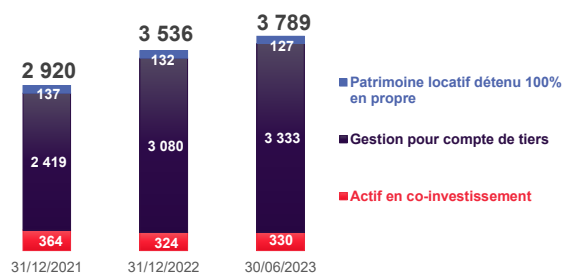
(1) Loyer annuel en place rapporté au coût d'acquisition droits inclus.

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

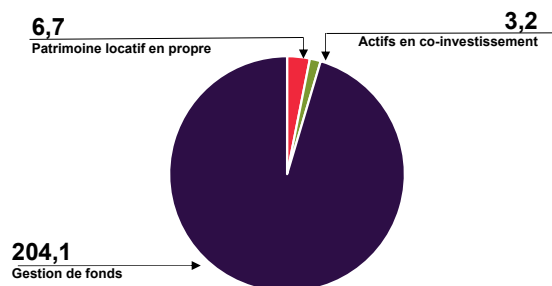
(3) Pour l'OPPCI Dumoulin, étant donné la réfection complète en cours des bâtiments, peu de loyers sont actuellement en place.

EVOLUTION DU PORTEFEUILLE SOUS GESTION

Portefeuille sous gestion HD (en M euros)



Loyers sous gestion (en M euros)



Le portefeuille sous gestion a augmenté de 16% au 30 juin 2023 par rapport au 31 décembre 2022 et de 16% sur un an (par rapport au 30 juin 2022).

Promotion logement (30/06/2023)

Les chiffres clés de la promotion immobilière sont les suivants :

Réservations	30/06/2023	30/06/2022	Var.
Particuliers	50	180	- 72 %
Institutionnels	132	67	+ 97 %
Total en lots*	182	247	- 26 %
Particuliers	11,1 M€	40,6 M€	- 73 %
Institutionnels	27,8 M€	8,7 M€	+ 220 %
Total en valeur*	38,9 M€	49,3 M€	- 21 %

(*) 127 lots en quote-part groupe pour 28,6 M€ HT au T2 2023 contre 194 lots pour 41,7 M€ HT au T2 2022.

Actes	30/06/2023	30/06/2022	Var.
Particuliers	73	125	- 42 %
Institutionnels	-	73	- 100 %
Total en lots*	73	198	- 63 %
Particuliers	17,1 M€	31,2 M€	- 45 %
Institutionnels	0,0 M€	13,4 M€	- 100 %
Total en valeur*	17,1 M€	44,6 M€	- 62 %

(*) 51 lots en quote-part groupe pour 12,3 M€ HT & u T2 2023 contre 177 lots pour 37,7 M€ HT au T2 2022.

<i>Backlog / Camet de commandes</i>	30/06/2023	31/12/2022	Var.
Lots	1 408	1 745	- 19 %
Valeur	268,1 M€	351,3 M€	- 24 %

<i>Pipeline</i>	30/06/2023	31/12/2022	Var.
Lots	2 814	2 711	+ 4 %
Valeur	748,6 M€	743,2 M€	+ 1 %

Financement immobilier (30/06/2023)

Chiffres clés	30/06/2023	30/06/2022	Var.
Collecte (en M euros)	22,2	38,5	- 42 %
Collecte depuis la création (en M euros)	266	222	20 %
Nombre de projets financés	11	57	- 81 %
Nombre de projets financés depuis la création	400	348	15 %

1.3. PRESENTATION DES COMPTES CONSOLIDES SEMESTRIELS RESUMES 2023

1.3.1. Synthèse

La société présente des comptes consolidés intermédiaires résumés au 30 juin 2023 avec en comparatif le 30 juin 2022 (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 2022.

Le chiffre d'affaires consolidé semestriel du Groupe ressort à 77,1 M€ dégageant un EBITDA récurrent retraité (1) de 9,8 M€, en recul de 33 % par rapport à juin 2022

(en K euros)	30/06/2023	30/06/2022	Var.	(en %)
Chiffre d'affaires	77 116	86 034	-8 918	-10%
EBITDA récurrent retraité ⁽¹⁾	9 762	14 499	-4 737	-33%
Résultat net récurrent ⁽²⁾	3 456	6 075	-2 619	-43%
Résultat net récurrent par action en euros ⁽³⁾	0,64 €	€ 1,39	- 0,75 €	
Résultat net consolidé	2 449	5 436	-2 987	-55%
Résultat net consolidé par action en euros ⁽³⁾	0,59 €	€ 1,25	- 0,66 €	
Résultat net consolidé QP groupe	2 579	5 210	-2 631	-51%
Résultat net consolidé par action en € QP groupe ⁽³⁾	0,59 €	€ 1,19	- 0,60 €	

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

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

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

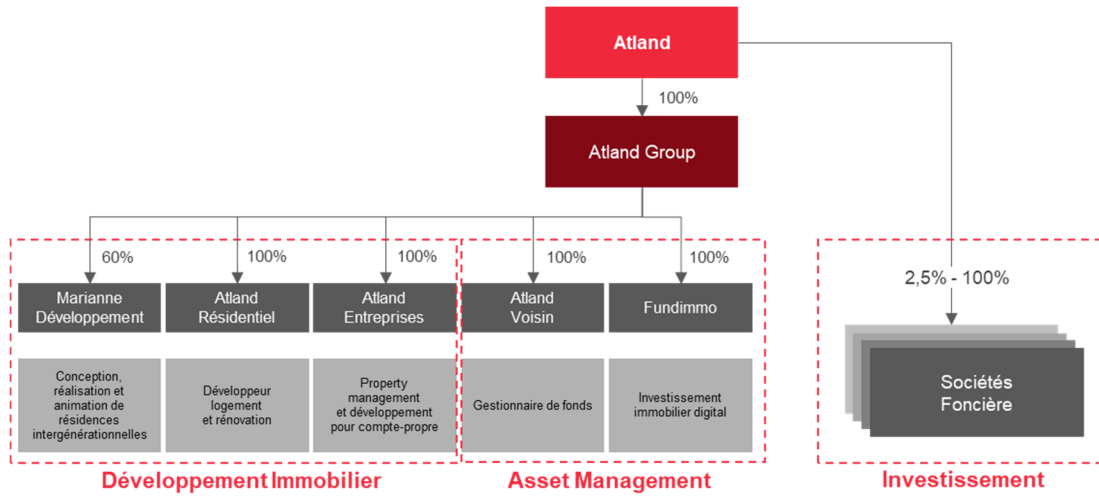
(3) Nombre d'actions en circulation retraité des titres d'autocontrôle.

Le résultat net récurrent fait apparaître un bénéfice consolidé après impôt de 3,5 M€ contre 6,1 M€ pour le semestre clos au 30 juin 2022.

Le résultat net consolidé affiche un bénéfice de 2,4 M€ sur les 6 premiers mois de l'année 2023 contre 5,4 M€ sur la même période de 2022 (2,6 M€ en quote-part Groupe contre 5,2 M€ pour le premier semestre 2022), soit une baisse de 55 % sur la période.

1.3.2. Organigramme

L'organigramme simplifié du Groupe au 30 juin 2023 est le suivant (inchangé par rapport à fin 2022) :



1.3.3. Comptes consolidés semestriels résumés 2023 et chiffres clés

Les états financiers intermédiaires résumés sont présentés ci-dessous.

Compte de résultat consolidé

Compte de résultat (en K euros)	30/06/2023 (6 mois)	30/06/2022 (6 mois)	Var.	en %
Chiffre d'affaires	77 116	86 034	-8 918	-10 %
Charges externes et autres charges	-53 438	-56 195	2 757	-5 %
Impôts et taxes	-560	-750	190	-25 %
Charges de personnel	-14 905	-15 334	429	-3 %
Dotations nettes aux amortissements et aux provisions	-3 880	-5 480	1 600	-29 %
Autres produits d'exploitation	194	270	-76	-28 %
Résultat opérationnel courant	4 527	8 545	-4 018	-47 %
Résultat net sur cession d'actifs	2 223	1 642	581	35 %
Résultat opérationnel après cession d'actifs	6 750	10 187	-3 437	-34 %
Charges financières	-5 171	-3 574	-1 597	45 %
Produits financiers	1 266	160	1 106	691 %
Résultat financier	-3 905	-3 414	-491	14 %
Impôt sur les bénéfices	-854	-2 478	1 624	-66 %
Résultat net des sociétés intégrées	1 992	4 295	-2 303	-54 %
Quote-part dans les résultats des entreprises associées	457	1 141	-684	-60 %
Résultat net consolidé	2 449	5 436	-2 987	-55 %
<i>dont part revenant aux actionnaires de la société mère</i>	2 579	5 210	-2 631	-51 %
<i>dont part revenant aux participations ne donnant pas le contrôle</i>	-130	226	-356	-157 %
Résultat par action	<i>(€ par action)</i>	<i>(€ par action)</i>		
De base	€0,59	€1,19		
Dilué	€0,59	€1,19		

Bilan consolidé

Actif (en k euros)	30/06/2023	31/12/2022	Var.
Immeubles de placement	72 975	88 688	- 15 713
Autres actifs non courants	74 747	76 756	- 2 009
Actifs détenus en attente de signature de la vente	12 368	1 061	11 307
Actifs courants	250 438	238 871	11 567
Trésorerie et équivalents de trésorerie	86 211	129 209	- 42 998
Total actifs	496 740	534 583	- 37 843

Passif (en K euros)	30/06/2023	31/12/2022	Var.
Capitaux propres	135 341	142 297	- 6 956
<i>dont hors groupe</i>	231	740	- 509
Dettes financières	205 898	213 337	- 7 439
Autres dettes	155 502	178 949	- 23 447
Total passif	496 740	534 583	-37 843

Immeubles de placement

La valeur nette comptable des immeubles de placement détenus en propre par ATLAND au 30 juin 2023 s'établit à 73,0 M€, en retrait de 15,7 M€ par rapport au 31 décembre 2022.

L'évolution du poste s'explique comme suit :

> l'augmentation des immobilisations concernant les actifs en développement pour 0,8 M€ ;

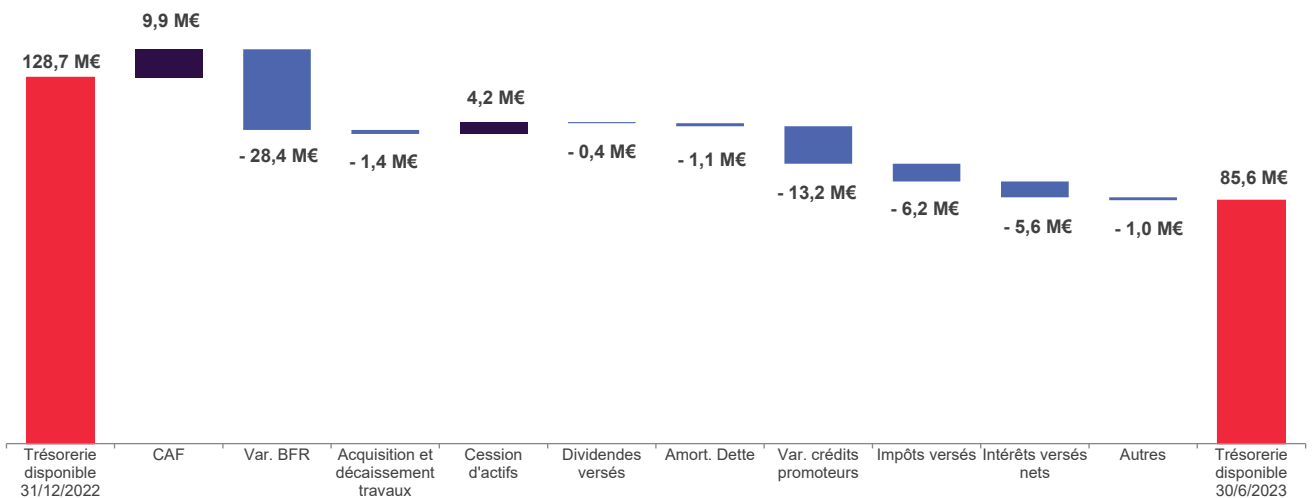
> le reclassement de 12 actifs détenus en vue d'être cédés (IFRS 5) pour - 12,3 M€ ;

> l'amortissement comptable semestriel des actifs pour - 1,5 M€. Pour mémoire, ATLAND n'a pas opté pour la comptabilisation à la juste valeur de ses immeubles de placement dans ses comptes consolidés ;

> la cession de Saint Quentin Fallavier pour - 2,8 M€.

Trésorerie

La trésorerie consolidée (nette des découverts bancaires) au 30 juin 2023 s'établit à 85,6 M€ contre 128,7 M€ au 31 décembre 2022. L'évolution du poste se présente comme suit (en M euros).



Endettement

L'endettement net du Groupe s'élève à 118,8 M€ à fin juin 2023, contre 93,5 M€ à fin décembre 2022 (y compris la juste valeur des instruments de couverture, hors impact IFRS 16 et dividendes à verser).

La dette est principalement à taux variable (86,2% - hors emprunts obligataires et IFRS 16 / taux fixe pour 13,8 %) dont 78 % sont couverts par des instruments de taux, ce qui permet au Groupe de

présenter une couverture globale de la dette de 85 % au 30 juin 2023, contre 88 % à fin 2022.

Le taux d'intérêt moyen du Groupe (hors emprunt obligataire et obligations locatives liées à IFRS 16) s'élève à 3,29 % au 30 juin 2023 contre 2,09 % au 31 décembre 2022.

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 3,65 % contre 2,66 % au 31 décembre 2022.

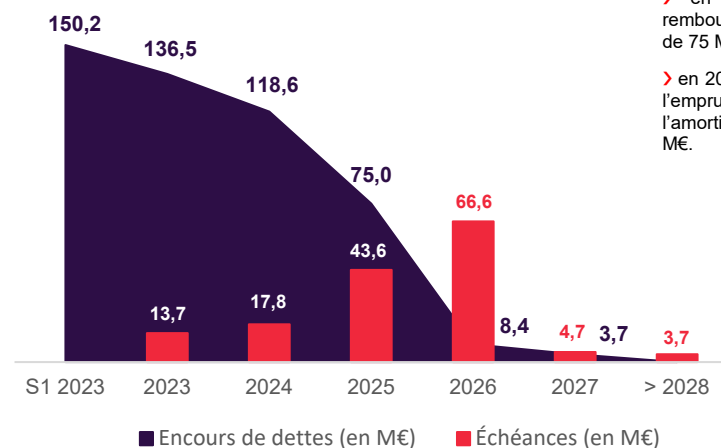
Situation financière consolidée et endettement net

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)	30/06/2023 (hors IFRS 16 et dividendes)	30/06/2023	31/12/2022	31/12/2021
Total des passifs financiers courants et non courants	208 198	220 548	229 533	249 693
Juste valeur des Instruments dérivés à l'actif	- 3 182	- 3 182	- 3 690	- 336
Trésorerie disponible	- 86 211	- 86 211	- 129 209	- 132 537
Endettement net	118 806	131 155	96 633	116 820
Juste valeur nette des instruments de couverture	3 182	3 182	3 690	253
Endettement net hors juste valeur des couvertures	121 987	134 337	100 323	117 073

Hors dette IFRS 16 et dividende à verser, l'endettement net s'élève à 118 806 K€ y compris la juste valeur des couvertures.

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



Au 30 juin 2023, le montant des dettes bancaires et obligataires s'élève à 150,2 M€ (hors crédits court termes). L'échéancier présente un amortissement global relativement linéaire avec une première échéance significative à compter de 2025 :

- > en 2024, l'échéance comprend notamment 5,9 M€ de remboursement de prêts relatifs aux actifs en propre, 7 M€ de dette corporative et 4 M€ de PGE ;
- > en 2025, l'échéance comprend notamment 32 M€ de remboursement correspondant à la tranche B de la dette corporative 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 30 M€.

Couverture de la dette long terme et corporate

Au 30 juin 2023, la position de taux est couverte à près de 85 % contre près de 88 % à fin décembre 2022 (hors dette court terme).

Montant (en K euros)	30/06/2023			31/12/2022		
	Taux fixe	Taux variable	Total	Taux fixe	Taux variable	Total
Emprunts et dettes financières ⁽¹⁾	17 449	109 282	126 731	17 592	112 072	129 665
Obligations locatives (IFRS 16)	3 429	0	3 429	4 004	0	4 004
Obligations non convertibles	32 091	0	32 091	32 091	0	32 091
Passif financier net avant gestion	52 969	109 282	162 251	53 688	112 072	165 760
En proportion hors emp. Obligataire	13,77%	86,23%	100%	13,57%	86,43%	100%
En proportion y/c emp. Obligataire	32,65%	67,35%	100%	32,39%	67,61%	100%
Passif financier net avant gestion	52 969	109 282	162 251	53 688	112 072	165 760
Couverture						
Juste valeur positive	0	3 182	3 182	0	3 690	3 690
Juste valeur négative	0	0	0	0	0	0
Total couverture	0	- 3 182	- 3 182	0	- 3 690	- 3 690
Passif financier net après gestion	52 969	106 100	159 069	53 688	108 382	162 070

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

Échéancier (en K euros)	30/06/2023			31/12/2022		
	Taux fixe	Taux variable	Total	Taux fixe	Taux variable	Total
Capital restant dû couvert (y/c emprunt obligataire et obligations locatives)	52 969	85 000	137 969	53 688	93 395	147 083
Capital restant dû couvert (y/ compris emprunt obligataire mais hors obligations locatives)	49 540	85 000	134 540	49 683	93 395	143 078
Capital restant dû couvert (hors emprunt obligataire et obligations locatives)	17 449	85 000	102 449	17 592	93 395	110 987
% des dettes couvertes totales	100,00 %	77,78 %	85,03 %	100,00 %	83,33 %	88,73 %
% des dettes couvertes (hors obligations locatives)	100,00 %	77,78 %	84,71 %	100,00 %	83,33 %	85,60 %
% des dettes couvertes (hors emprunt obligataire et obligations locatives)	100,00 %	77,78 %	80,84 %	100,00 %	83,33 %	88,45 %

Résultat net récurrent

(en K euros)	30/06/2023	30/06/2022	Var. 2023/2022	(en %)
Chiffre d'affaires	77 116	86 034		
EBITDA récurrent retraité ⁽¹⁾	9 762	14 499	-4 737	- 33 %
Ebitda récurrent retraité par action en euros ⁽³⁾	2,25 €	€3,32	- 0,97 €	
Charges financières hors variation des instruments de couverture	-3 538	-3 515	-23	
Résultat des cessions d'actifs	2 223	1 642	219	
Charges ou produits d'impôt	-854	-2 401	- 1 099	
Résultat net récurrent avant amortissement ⁽²⁾	7 593	10 225	-2 632	- 26 %
Résultat net récurrent avant amortissement des actifs par action en euros ⁽³⁾	1,59 €	€2,34	- 0,96 €	
Amortissement des actifs	-4 137	-4 150	- 2 084	
Résultat net récurrent ⁽⁴⁾	3 456	6 076	-2 620	- 43 %
Résultat net récurrent par action en euros ⁽³⁾	0,64 €	€1,38	- 1,33 €	
Provisions pour dépréciation des actifs et des immeubles	0	0	0	
Autres éléments non récurrents ⁽⁴⁾	-1 007	-639	2 147	
Résultat net consolidé	2 449	5 436	-2 987	- 55 %
Résultat net consolidé par action en euros ⁽³⁾	0,56 €	€1,24	- 0,84 €	
Minoritaires	-130	226	- 273	
Résultat net consolidé QP groupe	2 579	5 210	-2 631	- 51 %
Résultat net consolidé par action en € QP groupe ⁽³⁾	0,59 €	€1,18	- 0,78 €	

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

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

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

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

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

1.4. RENSEIGNEMENTS RELATIFS AU CAPITAL

1.4.1. Répartition du capital et des droits de vote

Au 30 juin 2023, la répartition du capital social et des droits de votes théoriques du Groupe était la suivante :

	30/06/2023			
	Nombre d'actions	% de détention du capital	Nombre de droits de vote théorique	% de droits de vote théorique
Landco (anciennement Atland SAS)	1 685 358	37,79%	3 315 278	46,42%
M. Georges Rocchietta	16 295	0,37%	16 300	0,23%
Finexia	480 748	10,78%	866 258	12,13%
Xeos	444 812	9,97%	444 812	6,23%
F. Bravard *	201 953	4,53%	201 953	2,83%
P. Laforêt (et la société S2I)	87 500	1,96%	147 500	2,07%
CONCERT ATLAND	2 916 666	65,39%	4 992 101	69,91%
Tikehau Capital	940 040	21,08%	1 420 080	19,89%
Concert Citystar	1 000	0,02%	2 000	0,03%
Autres – public	471 781	10,80%	606 404	8,49%
Autocontrôle**	120 588	2,70%	120 588	1,69%
TOTAL	4 460 075	100,00%	7 141 173	100,00%

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

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

Atland compte au sein de son capital deux actionnaires de référence : Landco et la société Tikehau Capital.

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

Entré au capital de Atland en décembre 2006 à l'occasion de l'exercice de bons de souscription d'actions, Tikehau Capital détient, au 30 juin 2023, 21,08 % du capital de Atland.

Tikehau Capital est un groupe mondial de gestion d'actifs alternatifs qui gère 39,7 milliards d'euros d'actifs (au 31 mars 2023). Tikehau Capital a développé un large éventail d'expertises dans quatre classes d'actifs (dette privée, actifs réels, private equity, capital markets strategies) ainsi que des stratégies axées sur les solutions multi-actifs et les situations spéciales. Dirigé par ses cofondateurs, Tikehau Capital est doté d'un modèle économique différenciant, d'un bilan solide, d'un accès privilégié à des opportunités de transactions au niveau mondial et d'une solide expérience dans

l'accompagnement d'entreprises et de dirigeants de grande qualité. Profondément ancré dans l'économie réelle, Tikehau Capital fournit des solutions de financement alternatives sur mesure et innovantes aux entreprises qu'elle accompagne, et s'emploie à créer de la valeur à long terme pour ses investisseurs tout en générant un impact positif sur la société. S'appuyant sur des fonds propres importants (3,1 milliards d'euros au 31 décembre 2022), le Groupe investit son capital aux côtés de ses clients-investisseurs au sein de chacune de ses stratégies. Contrôlée par son management, aux côtés de partenaires institutionnels de premier rang, Tikehau Capital est guidé par un esprit et un ADN entrepreneurial forts, partagés par ses 742 collaborateurs (au 31 décembre 2022) répartis dans ses 15 bureaux en Europe, au Moyen-Orient, en Asie et en Amérique du Nord.

Landco, une maison mère gage de compétences

Actionnaire historique et majoritaire, le concert Atland détient 65,39 % du capital de Atland au 30 juin 2023. À ce titre, Atland est contrôlée par Landco au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce.

1.4.2. Concert ATLAND

Un pacte d'actionnaires, constitutif d'une action de concert, a été conclu entre la société Landco, M. Georges Rocchietta, la société Finexia représentée par M. Georges Rocchietta, M. Lionel Védie de La Heslière, la société Xeos représentée par M. Lionel Védie de La Heslière, M. François Bravard, les sociétés C.E.C.I.L et Gestion Dynamique représentées par M. François Bravard, M. Patrick Laforêt et la société Services Investissements Immobiliers S2I représentée par Mme Eloïse Laforêt.

Le concert susvisé détient à ce jour 2 916 666 actions de la Société représentant 4 992 101 droits de vote, soit 65,39% du capital et 69,91% des droits de vote de la société.

Les principales caractéristiques du Pacte sont les suivantes :

Gouvernance : Les parties se sont engagées mutuellement à voter dans le même sens les résolutions soumises à la décision des actionnaires lors de chacune des assemblées générales des actionnaires de la Société, étant précisé que les parties se concerteront avant chaque assemblée et, en cas de divergences, s'engagent à voter dans les sens déterminé par M. Georges

Rocchietta sauf au cas où le projet de résolution serait contraire aux engagements pris dans le pacte d'associés, ou aurait pour effet d'augmenter les engagements des actionnaires ou au cas où l'adoption de la résolution se révélerait contraire à l'intérêt social de la Société.

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

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

Membres du Concert	Actions	% du capital	Droits de vote	% droits de vote
Landco SAS	1 685 358	37,79%	3 315 278	46,42%
M. Georges Rocchietta	16 295	0,37%	16 300	0,23%
Finexia	480 748	10,78%	866 258	12,13%
Xeos	444 812	9,97%	444 812	6,23%
M. François Bravard / C.E.C.I.L / Gestion Dynamique	201 953	4,53%	201 953	2,83%
M. Patrick Laforêt / S2I	87 500	1,96%	147 500	2,07%
TOTAL CONCERT ATLAND	2 916 666	65,39%	4 992 101	69,91%

1.4.3. Mouvements capitalistiques au 30 juin 2023

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

Conséquence de cette opération, Lanco est passé de 45,51% du capital et 51,29% des droits de vote à 37,79% du capital et 46,42% des droits de vote et Xeos est passé de 2,25% du capital et 1,40% des droits de vote à 9,97% du capital et 6,23% des droits de vote.

1.5. ADMINISTRATEURS ET DIRECTION GENERALE

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 2023, le Conseil d'administration était composé de neuf membres, à savoir :

➤ **M. Georges Rocchietta, Président-Directeur général**

Né le 24 juin 1964 à Nice (06)

De nationalité française

Demeurant à Paris (8^e), 40, avenue George V

Date de première nomination : 22 février 2006

Date de début du mandat en cours : 20 mai 2021

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

Diplômé de l'ESSEC MG et de l'ISG, Georges Rocchietta est le cofondateur du groupe immobilier Atland en 2003. Ex-Directeur

général de Kaufman & Broad Développement, il a notamment participé en 1990 à la création de Park Promotion cédée à Kaufman & Broad.

› **La société Landco, administrateur**

représentée par **M. Olivier Piani**

Né le 22 janvier 1954 à Paris

De nationalité française

Demeurant à Paris (6^e), 91 bis, rue du Cherche-Midi

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'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.

› **M. François Bravard, administrateur**

Né le 30 octobre 1960 à Lyon

De nationalité française

Demeurant à 8, route de la Corniche 69004 Lyon

Date de première nomination : 23 mai 2023

Date de début du mandat en cours : 23 mai 2023

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.

› **La société Finexia, administrateur**

représentée par **Mme Sophie Rocchietta**

Née le 17 février 1963 à Nice

De nationalité française

Demeurant à Paris (7^e), 53 avenue de Breteuil

Date de première nomination : 17 mai 2017

Date de début du mandat en cours : 23 mars 2023

Date d'expiration du mandat en cours : Assemblée Générale à tenir en 2026 aux fins de statuer sur les comptes de l'exercice 2025

› **Mme Geneviève Vaudelin-Martin**

Administratrice indépendante

Née le 4 décembre 1955 à Digoin (71)

De nationalité française

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

Date de première nomination : 16 mai 2012

Date de début du mandat en cours : 20 mai 2021

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

Avec une double formation de Juriste et de Commissaire aux comptes, Geneviève Vaudelin-Martin, qui est également diplômée d'expertise comptable, exerce parallèlement dès le début de sa

carrière professionnelle les deux métiers d'Avocat et de Commissaire aux comptes avec une forte spécialité dans les métiers de l'immobilier. Ainsi, elle fut Commissaire aux comptes de 1981 à 2007 d'importants groupes immobiliers dont Les Nouveaux Constructeurs. Depuis fin 2007, elle se consacre exclusivement à son activité de Conseil et d'Assistance, auprès de clients opérant dans le secteur de l'immobilier et de l'industrie. Elle est inscrite au Barreau de Châlon-sur-Saône.

› **Mme Alexa Attias**

Administratrice indépendante

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

De nationalité française

Demeurant à Paris (75116), 64 rue Pergolèse

Date de première nomination : 13 mai 2015

Date de début du mandat en cours : 20 mai 2021

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

Diplômée du Magistère de Finance d'entreprise et de gestion bancaire de l'Université de Paris I – Panthéon Sorbonne, Alexa Attias a effectué toute sa carrière en tant que conseil en Fusions & Acquisitions, tout secteur d'activité y compris l'immobilier. En 2000, elle débute sa carrière chez KPMG Corporate Finance. En 2007, elle rejoint Crédit Suisse (France) pour participer à la création de la structure de conseil en fusions et acquisitions au sein de la Banque Privée. Après six années, elle décide de valoriser son expérience en créant sa propre structure, Fuzall Corporate Finance.

› **Monsieur Patrick Laforêt, 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 : 23 mai 2023

Date d'expiration du mandat en cours : Assemblée Générale à tenir en 2026 aux fins de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025

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).

› **Mme Evelyn Chow**

Administratrice

Née le 25 octobre 1974 à Singapour

De nationalité britannique

Demeurant à Londres (Royaume-Uni) 38 Elvaston Place – SW7 5NW

Date de première nomination : 19 mai 2016

Date de début du mandat en cours : 17 mai 2022

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

Diplômée d'Harvard Business School et de l'Université Ohio State, Eve Chow a été pendant 10 ans, à Londres, la Directrice exécutive de la société Forum Partners et membre de divers Conseils d'administration, notamment de foncières en France. À partir

de 2015, elle a décidé de valoriser son expérience en accompagnant des sociétés immobilières, et notamment Atland, dans la recherche de financements Equity ou Dette.

› **Xeos, administrateur**

représentée par M. Lionel Védie de La Heslière

Né le 19 août 1953 à Rouen (76)

De nationalité française

Demeurant route 843 – résidence Lkkerbek – 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 cofondateur du groupe immobilier Atland en 2003. En 1999, il a été le cofondateur de Park Promotion cédée en 1999 à Kaufman & Broad puis l'un des cofondateurs de Une Pièce en Plus, vendue en 2000 au Britannique Abbey Montmore.

1.5.2. Evolutions 2023

› Le Conseil d'administration du 23 mars 2023 a acté de ce que désormais la société Finexia soit représentée par Mme Sophie Rocchietta.

› L'assemblée générale du 23 mai 2023 a renouvelé les mandats suivants pour une durée de trois ans : la société Finexia et M. Patrick Laforêt.

› Le Conseil d'administration du 23 mai 2023 a acté de ce que désormais (i) la société Landco soit représentée par M. olivier Piani, (ii) le comité des investissements se trouve désormais composé de M. Georges Rocchietta, de la société Landco, représentée par M. olivier Piani, et de M. François Bravard et (iii) le comité des comptes et de l'audit soit désormais composé de Mme Geneviève Vaudelin-Martin, Madame Alexa Attias et Monsieur Olivier Piani, personne physique en tant que censeur.

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 rapport semestriel, 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 rapport semestriel, 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 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 rapport semestriel, 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 rapport semestriel, en tenant compte des actions et mesures de maîtrise mises en place par la société à la date du rapport semestriel. La probabilité de survenance et l'ampleur de leur impact négatif est évaluée sur trois niveaux (« faible », « moyen » et « fort »). Dans chacune des six catégories identifiées par la société, les risques ont été classés en fonction de cette classification, les risques avec la probabilité de survenance la plus élevée et l'impact négatif le plus élevé étant placés en premier.

		Impact	Probabilité
1.4.1.	Risques liés aux évolutions de l'environnement		
1.4.1.1	Risques liés à une évolution négative du climat économique ou à un ralentissement du marché immobilier dans le cadre de la stratégie de développement du groupe	Fort	Moyen
1.4.1.2	Risques liés à une évolution de la concurrence accrue dans le cadre de la volonté de croissance du groupe	Moyen	Faible
1.4.1.3	Risques liés à une éventuelle atteinte à l'image de marque	Moyen	Faible
1.4.2.	Risques liés à l'activité du groupe		
1.4.2.1.	Risques liés à une hausse des coûts de construction	Moyen	Moyen
1.4.2.2.	Risques liés à l'activité de promotion	Moyen	Moyen
1.4.2.3.	Risques liés à une éventuelle perte de valeur des actifs immobiliers	Moyen	Moyen
1.4.2.4.	Risques liés au défaut d'un locataire ou à la perte éventuelle d'un mandat de gestion	Moyen	Faible
1.4.3.	Risques relatifs à la situation financière du groupe		
1.4.3.1.	Risques liés à un éventuel manque de liquidité dans le cadre de la politique d'investissement du groupe	Moyen	Faible
1.4.3.2.	Risques liés à une éventuelle hausse de l'endettement dans le cadre de la politique financière du groupe	Moyen	Moyen
1.4.3.3.	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
1.4.3.4.	Risques liés à une éventuelle hausse des taux d'intérêt dans le cadre de la stratégie financière du groupe	Moyen	Moyen
1.4.4.	Risques juridiques et liés à l'informatique		
1.4.4.1.	Risques liés aux éventuelles évolutions des réglementations juridiques et fiscales dans le cadre de la poursuite des activités du groupe	Faible	Faible
1.4.4.2.	Risques liés à des éventuels pertes ou piratages de données dans le cadre de la poursuite des activités du groupe	Moyen	Faible
1.4.5.	Risques liés à une éventuelle détérioration du capital humain dans le cadre de la pérennité du groupe		
1.4.5.1.	Risques liés à une éventuelle détérioration du capital humain dans le cadre de la pérennité du groupe	Moyen	Faible
1.4.5.2.	Risques liés aux changements climatiques ou à l'évolution des réglementations sanitaires et environnementales dans le cadre des stratégies d'acquisition et d'arbitrage des actifs du groupe	Moyen	Fort

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

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

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

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

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

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

Dans le cadre de l'activité de gestion réglementée (portée par les sociétés Atland Voisin et MyShareCompany, filiales d'Atland), la concurrence s'exerce sur l'ensemble du territoire français, tant au niveau de la collecte (auprès de particuliers ou d'institutionnels) qu'au niveau du sourcing immobilier qui pourrait renchérir le prix de certains actifs.

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

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

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

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

Le groupe veille à élaborer une stratégie évolutive et des mesures ciblées dans chaque secteur où il intervient afin de réduire l'impact de ces risques concurrentiels.

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 (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 une hausse des coûts de construction

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

Russie et l'Ukraine et touche plus particulièrement les métaux et certains produits manufacturés.

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

construction aura un effet sur leur disponibilité et leur prix et par construction sur les marges et sur la rentabilité des opérations. Les modes constructifs actuels exercent une pression sur les ressources comme le gypse (pour le plâtre), le calcaire (ciment et béton) ou le sable (béton et verre). De manière plus générale, 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.

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

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

Les acquisitions du groupe sont de deux types : d'une part des acquisitions de terrains pour compte propre et d'autre part des acquisitions d'actifs immobiliers (immeubles, parcs industriels ou commerciaux, etc.) pour les véhicules gérés (SCPI, véhicules institutionnels, etc.).

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

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

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

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

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

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

- les contrats conclus avec des personnes publiques dans le cadre des appels à projet sont sujets à des contraintes spécifiques susceptibles d'être imposées au groupe par les personnes publiques et peuvent entraîner un accroissement des coûts et réduire la rentabilité des programmes immobiliers concernés ;
- le groupe est soumis aux aléas des obtentions des autorisations administratives qui peuvent retarder un dossier, qu'ils soient liés aux difficultés avec les élus ou aux recours déposés ;
- des imprévus peuvent venir augmenter le coût total des travaux : éléments du site non identifiés lors des études préalables au lancement des travaux, malfaçons qui retardent la livraison des travaux, découverte de vestiges archéologiques, contraintes techniques inattendues, conditions climatiques exceptionnelles, survenance d'un sinistre en cours de chantier, défaillance d'un sous-traitant etc. ;
- le groupe confie la réalisation des travaux à des entreprises tierces et est exposé au risque d'accroissement de ses coûts de construction. De fait, en période de tension sur les prix des matières premières. Il existe une tendance à la répercussion des hausses de prix sur les coûts de construction ;
- le groupe pourrait être victime d'un retard de livraison de la part de ses fournisseurs ou de ses sous-traitants, d'une inexécution conséquence d'un manquement à leurs

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

- le groupe pourrait ne pas réussir à obtenir une précommercialisation suffisante nécessaire au lancement d'une opération plus particulièrement dans un contexte de hausse du coût du crédit et d'une nécessité d'ajustement rapide du taux d'usure ou constater un ralentissement du rythme de commercialisation des lots d'une opération ; et
- le groupe pourrait faire l'objet d'actions ou de contentieux au titre de malfaçons dans le cadre de ses activités de promotion immobilière, du non-respect des dispositions légales ou réglementaires, de la validité des permis de construire obtenus ou de toute défaillance ou irrégularité dans la qualité des services rendus.

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

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

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

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

Risques liés aux investissements et arbitrages

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

La société a mis en place pour Atland un Comité d'investissement et de désinvestissement pour toute acquisition ou cession supérieure à un montant de 1,5 million d'euros, dont le rôle est décrit à la section 3.2.8 du présent document.

Plus globalement, différents comités d'engagement ont lieu avant l'engagement financier de la société et ses filiales (promesse, acquisitions, etc.).

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

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

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

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

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

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

Sur son patrimoine immobilier détenu en propre, Atland est exposée aux risques de défaillance de ses locataires. Le versement de loyers par les locataires est dépendant de la solvabilité de ces derniers. Ce risque est encore plus pertinent si le groupe se retrouve dans une situation de dépendance vis-à-vis d'un locataire (lorsque celui-ci représente une proportion très importante des loyers perçus).

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

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

De plus, le groupe est exposé au risque de non-renouvellement des baux ou pourrait, à cause d'une évolution défavorable du marché immobilier, ne pas réussir à les renouveler à des conditions équivalentes. Il en résulterait alors une augmentation du taux de vacance et une dégradation de ses résultats.

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

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

Risques liés au non-renouvellement des mandats de gestion

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

Au 30 juin 2023, les sociétés Atland Voisin et MyShareCompany disposent de sept mandats, dont les trois principaux (SCPI Épargne Pierre, SCPI Immo Placement et MyShare SCPI) contribuent pour 95 % au chiffre d'affaires de cette société. La perte de ces mandats aurait un impact significatif sur les résultats du groupe.

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

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 avoir des difficultés à mobiliser des ressources lui permettant de financer sa croissance : perte de confiance des investisseurs, refus des banques d'accorder de nouvelles lignes de crédit, conditions moins favorables ou encore difficultés à se financer sur les marchés de capitaux.

Toutefois, l'actionnariat de la société est composé en majorité d'actionnaires historiques et le groupe s'appuie sur des partenaires bancaires de longue date, ce qui lui permet de limiter les risques de ne pas parvenir à financer sa croissance. En outre, le groupe dispose de 86 M€ de trésorerie au 30 juin 2023 (contre 129 M€ au 31 décembre 2022) dont près de 45 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 d'endettement du groupe pourraient être multiples, notamment :

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

- dépendance vis-à-vis d'un établissement bancaire.

Le groupe adopte une politique financière prudente, en diversifiant ses partenaires bancaires, ses sources de financement et en lissant ses échéances dans le temps, le groupe limite les risques liés à son niveau d'endettement dont le montant a augmenté de 93,5 M€ à 118,8 M€ (hors IFRS 16)

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

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

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

1

RAPPORT D'ACTIVITE SEMESTRIEL Principaux risques et gestion des risques

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

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

La stratégie d'acquisition d'Atland s'appuie sur un endettement maîtrisé par la conclusion de contrats d'emprunts d'une durée moyenne comprise entre 5 et 10 ans. Lorsque l'emprunt contracté est à taux variable, Atland souscrit, sur une durée de 3 à 6 ans afin de couvrir par anticipation ce risque (horizon moyen d'investissement avant arbitrage) :

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

Au 30 juin 2023, la position de taux est couverte à 85 % contre 88 % au 31 décembre 2022.

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

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

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

Risques liés à l'évolution réglementaire et aux contentieux

Dans le cadre de ses activités, le groupe est soumis aux réglementations françaises et européennes. D'éventuelles irrégularités seraient susceptibles d'entraîner l'application de sanctions à l'encontre du groupe. Ces réglementations sont par nature évolutives et échappent à son contrôle. Toute modification de celles-ci ou la perte du bénéfice d'un statut particulier sont susceptibles d'avoir une incidence sur la situation financière et les perspectives du groupe. En vue de prendre en compte les changements liés à l'adoption des textes législatifs ou réglementaires nouveaux, susceptibles d'avoir une incidence

sensible sur la situation du groupe et le développement de son activité, la Direction juridique, contribue, en liaison avec le réseau de conseils externes d'Atland à la collecte et au traitement des informations appropriées relatives à la législation.

De plus, le groupe est susceptible d'être concerné par des procédures judiciaires, notamment de contentieux, en réponse à des malversations, 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 malversations 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 de la concernant.

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

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 problèmes RH, le groupe a diversifié ses sources et ses techniques de recrutement en impliquant toujours plus de collaborateurs dans les processus de recrutement.

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

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

La construction, la détention et la gestion d'immeubles sont des activités soumises à des réglementations sanitaires et environnementales. Le secteur de l'immobilier en France est responsable d'environ 25 % des émissions de gaz à effet de serre

En matière d'intégration, des séminaires d'entreprise et autres événements de groupe permettent une intégration des nouveaux collaborateurs tout en renforçant la cohésion des équipes existantes. De plus, le groupe met à disposition de ses collaborateurs un ensemble d'équipements et de services permettant d'accroître le bien-être dans l'espace de travail et ainsi garantir des conditions de travail agréables.

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

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

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

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

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

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.

1.7. EVOLUTION ET PERSPECTIVES D'AVENIR

1.7.1. Conjoncture économique

Ce début d'année 2023 est marqué par la hausse rapide des taux d'intérêt, le resserrement des conditions d'octroi des prêts décidé par la banque de France et un niveau d'inflation qui tarde à baisser.

Les taux de crédits sont revenus à leur niveau de 2013 et continuent de croître en réponse aux déséquilibres économiques et monétaires. Pour les particuliers, les hausses successives du taux d'usure en janvier 2023 ont alimenté l'augmentation de taux moyen des crédits, contribuant ainsi à la dégradation de la solvabilité de la demande.

Malgré une baisse des prix à Paris et dans les grandes métropoles, l'immobilier en zone rurale continue son ascension marquée par la désaffection des villes depuis la crise du COVID, ainsi que la plus grande accessibilité financière des biens immobiliers situés en zone rurales.

1.7.2. Marché de l'investissement immobilier

Au premier semestre 2023, le marché français de l'immobilier d'entreprise a enregistré un volume d'investissement de 7,8 milliards d'euros, en baisse de 42 % par rapport à la même période de l'année précédente (13,4 milliards) et de 32 % par rapport à la moyenne décennale (11,45 milliards).

Au S1 2023, la hausse des taux d'intérêt a continué à impacter le marché de l'investissement immobilier en France, notamment sur le segment des bureaux qui a le plus souffert. 3,9 milliards d'euros ont été investis au premier semestre 2023, soit une baisse de 43 % par rapport à la moyenne décennale du bureau S1 (6,8 milliards).

Avec 1,7 milliard d'euros investis au premier semestre 2023, le marché français de l'immobilier commercial fait preuve de résistance, malgré la pression exercée par le contexte économique actuel. Cette résistance s'explique notamment par des rendements relativement élevés. En effet, contrairement à d'autres classes, la baisse des prix des actifs commerciaux s'est faite sentir dès 2017, en lien avec la croissance du e-commerce puis avec la crise sanitaire, permettant au marché des commerces d'être mieux préparé à la situation actuelle.

L'investissement immobilier en Ile-de-France

L'activité de l'investissement peine toujours à se redresser sur les différents marchés financiers avec des volumes orientés à la baisse. Seuls 4,2 Mds€ ont été investis en Ile-de-France sur l'ensemble du premier semestre 2023, soit un recul de 44% sur un an. Avec seulement 96 signatures en périphérie de Paris contre 168 l'année dernière sur la même période, le ralentissement du marché est perceptible. C'est notamment le cas du segment des transactions supérieures à 100 M€ avec seulement 9 signatures contre 19 au premier semestre 2022.

Le marché du logement

Au premier semestre 2023, les ventes de logements neufs en région parisienne connaissent une baisse alarmante, avec seulement 7 000 logements tous types d'habitats confondus mis en vente soit une chute de 48% sur un an, volume le plus bas pour un premier semestre depuis près de 15 ans.

Du côté des réservations nettes, 9 100 lots seulement ont été écoulés, soit une baisse de 25% en un an. La part des investisseurs dans les ventes reste faible avec un premier semestre à 28% contre 36% sur la même période 2022.

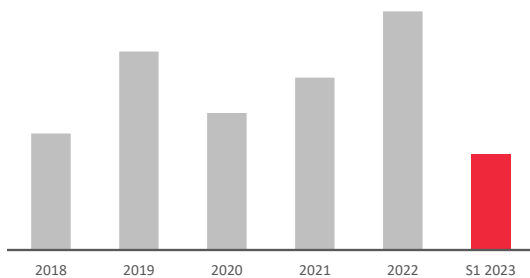
A fin juin, 24 800 logements restent encore à être vendu en Ile-de-France.

SCPI/OPCI/SC en UC : 4,1 Mds€ de collecte pour les fonds immobiliers grand public au S1 2023

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€ u premier semestre 2023, un volume en baisse de 53% par rapport au premier semestre 2022 selon les statistiques publiées par l'ASPIM et l'IEIF.

SCPI : 4,1 Mds€ de collecte au S1 2023



Au cours des 6 premiers mois de 2023, la collecte nette des SCPI s'élève à 4,1 Mds€, en baisse de 23% par rapport au S1 2022. Au second trimestre 2023, la collecte nette des SCPI avoisine quant à elle 1,7 Md€, soit un repli de -28 % par rapport au T1 2023 et - 35 % par rapport au T1 2022.

Les SCPI diversifiées ont réalisé la majorité des investissements avec 44 % de la collecte nette du premier semestre. Ensuite, les

SCPI à prépondérance bureaux (29 %) devançant les SCPI « santé et éducation (15 %). Les SCPI à prépondérance logistique et locaux activité ont capté 7 % de la collecte. Enfin, les commerces et le résidentiel ont capté respectivement 3 % et 2 % de la collecte du S1 2023.

Au 30 juin 2023, la capitalisation des SCPI atteint 93,5 Mds€, en hausse de 1,8 % sur un trimestre.

Sociétés civiles en unités de compte : 1 Mds€ de souscriptions nettes au S1 2023

Les sociétés civiles en UC ont enregistré pour 1 Mds€ de souscriptions nettes au premier semestre 2023, un volume en baisse de 66% par rapport au premier trimestre 2023. Pour mémoire, au premier trimestre 2023, la performance globale moyenne de l'ensemble des sociétés civiles s'établissait à -0,5%.

Au 30 juin 2023, l'actif net des SC en UC s'établit à 26,8 Mds€, en augmentation de 0,8% sur un trimestre.

OPCI Grand Public : décollecte nette de 977 M€

Les OPC I grand public ont enregistré au premier semestre 2023 une décollecte nette de 977 M€. « Cette décollecte s'explique par le recul des performances enregistrées depuis le début de l'année. Fin mai, la performance globale des OPC I grand public s'établissait à - 2,9% », d'après l'ASPIM et l'IEIF.

Au 30 juin 2023, l'actif net des OPC I grand public s'établit à 18,3 Mds€.

Le crowdfunding immobilier

	30/06/2023	30/06/2022	Var.
Collecte (en K euros)	581 663	667 996	-12,9 %
Nombre de projets	588	687	-14,4 %
Montant remboursé (en K euros)	234 229	183 375	27,7 %
Nombre de projets remboursées	288	279	3,2 %
Montant moyen collecté (en K euros)	989	974	1,5 %
Durée moyenne (mois)	19	22	-13,6 %
Taux de rendement moyen	9,88%	9,37%	5,44%

En ce début d'année 2023, les montants collectés et le nombre de projets financés par les plateformes de collecte sont en baisses. Le taux de rendement moyen (avant rétrocessions éventuelles) affiche cependant une croissance par rapport au semestre de l'année précédente.

1.7.3. Perspectives de ATLAND

Dans un environnement économique et immobilier incertains, ATLAND entend poursuivre sa stratégie de développement autour des axes prioritaires suivants :

- le développement de l'Asset Management et de la gestion d'actifs au travers de ses filiales ATLAND Voisin et MyShareCompany via la commercialisation de SCPI et de nouveaux produits d'investissements immobiliers, en continuant de privilégier la qualité des locataires, des actifs et la performance financière et extra-financière ;
- le pilotage prudent de l'activité Développement Immobilier en portant une attention particulière à l'évolution des coûts de

construction ainsi qu'à la hausse des taux d'intérêt et en privilégiant les ventes en bloc auprès des opérateurs sociaux pour une part supérieure à 60% du chiffre d'affaires ;

- la mobilisation des ressources internes autour des valeurs sociétale et environnementale afin de garantir la performance environnementale des 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.

Face à des conditions de marché difficiles à anticiper, le groupe s'appuie sur un modèle multi-métiers et une situation financière solide avec une trésorerie consolidée de près de 86 M€.

1

RAPPORT D'ACTIVITE SEMESTRIEL



2. COMPTES CONSOLIDES SEMESTRIELS RESUMES

2.1	ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE	34	2.3	NOTES ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDES SEMESTRIELS RESUMES	41
2.2	COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE	36			
	Etat du résultat global consolidé	37			
	Tableau de variation des capitaux propres	38			
	Tableau des flux de trésorerie	39			

2.1. ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE

Bilan consolidé actif (en K euros)	Note	30/06/2023	31/12/2022
Actifs non courants			
Goodwill	6.1	42 405	42 405
Immobilisations incorporelles	6.2	4 501	5 551
Droits d'utilisation des actifs loués	6.2	3 382	3 940
Immeubles de placement	6.3	72 976	88 688
Immobilisations corporelles	6.4	4 633	4 706
Participations dans les entreprises associées	6.6 et 7.3	5 086	4 697
Actifs financiers	6.5	11 515	12 809
Impôts différés actifs	6.7	3 223	2 648
Total actifs non courants		147 722	165 443
Actifs courants			
Stocks et travaux en cours	6.8	112 927	86 848
Créances clients et autres débiteurs	6.9	135 854	151 917
Actifs d'impôt exigibles		1 657	106
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.10	86 211	129 209
Total actifs courants		336 650	368 079
Total actifs détenus en vue de leur vente	6.11, 7.3 et 8.2	12 368	1 061
Total actifs		496 740	534 583

COMPTES CONSOLIDES SEMESTRIELS RESUMES
Etat de la situation financière

Bilan consolidé passif (en K euros)	Note	30/06/2023	31/12/2022
Capitaux propres			
Capital apporté	6.12	49 061	49 061
Réserves et résultats accumulés	6.12	83 470	83 165
Résultat de la période	6.12	2 579	9 331
Capitaux propres part du groupe		135 110	141 557
Participations ne donnant pas le contrôle		231	740
Capitaux propres consolidés		135 341	142 297
Passifs non courants			
Emprunts et dettes financières non courants	6.13	152 889	175 850
Obligations locatives non courantes	6.13	1 221	1 894
Avantages du personnel	6.14	403	353
Impôts différés passifs		989	853
Total passifs non courants		155 502	178 949
Passifs courants			
Passifs financiers	6.15	55 306	48 780
Obligations locatives courantes	6.15	2 208	2 110
Provisions courantes		729	927
Dettes fournisseurs et autres dettes	6.15	91 940	89 501
Autres passifs courants	6.15	46 792	71 120
Total passifs courants		196 974	212 438
Total passifs liés aux actifs détenus en vue de leur vente		8 924	899
Total passifs		496 740	534 583

2.2. COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

Compte de résultat (en K euros)	Note	30/06/2023 (6 mois)	30/06/2022 (6 mois)
Chiffre d'affaires	7.1	77 116	86 034
Charges externes et autres charges	7.4	-53 438	-56 195
Impôts et taxes		-560	-750
Charges de personnel	7.5	-14 905	-15 334
Dotations nettes aux amortissements et aux provisions	7.6	-3 880	-5 480
Autres produits d'exploitation		194	270
Résultat opérationnel courant		4 527	8 545
Résultat net sur cession d'actifs	7.3	2 223	1 642
Résultat opérationnel après cession d'actifs		6 750	10 187
Charges financières	7.7	-5 171	-3 574
Produits financiers	7.7	1 266	160
Résultat financier		-3 905	-3 414
Impôt sur les bénéfices	7.8	-854	-2 478
Résultat net des sociétés intégrées		1 992	4 295
Quote-part dans les résultats des entreprises associées	6.6	457	1 141
Résultat net consolidé		2 449	5 436
<i>dont part revenant aux actionnaires de la société mère</i>		2 579	5 210
<i>dont part revenant aux participations ne donnant pas le contrôle</i>		-130	226
Résultat par action		(€ par action)	(€ par action)
De base	6.12	€0,59	€1,19
Dilué	6.12	€0,59	€1,19

Etat du résultat global consolidé

(en K euros)	30/06/2023 (6 mois)	30/06/2022 (6 mois)
Résultat net consolidé	2 449	5 436
Variation de juste valeur des instruments dérivés de couverture nets d'impôts	-366	1 036
Gains et pertes actuariels sur les régimes de retraites à prestations définies nets d'impôts	-3	113
Autres éléments du résultat global ⁽¹⁾	-369	1 149
Résultat net global consolidé	2 080	6 585
Dont	0	
Part du groupe	2 209	6 354
Participations ne donnant pas le contrôle	-129	231

(1) *Eléments 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 31/12/2021	49 061	74 000	16 170	139 231	1 026	140 257
Juste valeur des instruments financiers		1 036		1 036		1 036
Gains et pertes actuariels retraite		108		108	5	113
Juste valeur des actifs financiers (effets liés à IFRS 9)		292		292		292
Total des variations directement reconnues en autres éléments du résultat global (a)		1 436		1 436	5	1 441
Résultat 30/06/2022 (b)			5 210	5 210	226	5 436
Résultat 31/12/2021		16 170	- 16 170			
Total des produits et charges comptabilisés (a) + (b)		17 606	- 10 960	6 646	231	6 877
Dividendes versés		- 7 805		- 7 805	- 6	- 7 811
Actions propres		- 713		- 713		- 713
Paiement en actions		39		39		39
Variation de périmètre						
Autres		- 8		- 8		- 8
Total des mouvements liés aux opérations sur les actionnaires		- 8 487		- 8 487	- 6	- 8 493
Au 30/06/2022	49 061	83 119	5 210	137 390	1 251	138 641

COMPTES CONSOLIDÉS SEMESTRIELS RÉSUMÉS
Etat de la situation financière

(en K euros)	Capital	Réserves	Résultat	Capitaux propres groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Capitaux propres Totaux
Au 31/12/2022	49 061	83 165	9 331	141 557	740	142 297
Juste valeur des instruments financiers - Net d'impôt	0	- 366	0	- 366	0	- 366
Gains et pertes actuariels retraite - Nets d'impôt	0	- 4	0	- 4	1	- 3
Juste valeur des actifs financiers (effets liés à IFRS 9)	0	- 170	0	- 170	0	- 170
Total des variations directement reconnues en autres éléments du résultat global (a)	0	- 540	0	- 540	1	- 540
Résultat 30/06/2023 (b)	0	0	2 579	2 579	- 130	2 449
Résultat 31/12/2022	0	9 331	- 9 331	0	0	0
Total des produits et charges comptabilisés (a) + (b)	0	8 791	- 6 752	2 038	- 129	1 909
Dividendes versés	0	- 8 920	0	- 8 920	- 368	- 9 288
Actions propres	0	336	0	336	0	336
Paie ment en actions	0	98	0	98	0	98
Variation de périmètre	0	0	0	0	- 13	- 13
Autres	0	0	0	0	0	0
Total des mouvements liés aux opérations sur les actionnaires	0	- 8 486	0	- 8 486	- 380	- 8 866
Au 30/06/2023	49 061	83 470	2 579	135 110	231	135 341

Tableau des flux de trésorerie

(en K euros)	Note	30/06/2023	30/06/2022
Résultat net consolidé		2 449	5 436
Élimination des éléments sans incidence sur la trésorerie ou non liés à l'exploitation			
Part dans les résultats des entreprises associées, nette des dividendes reçus	6.6	- 457	-1 141
Dotations aux amortissements et dépréciations	6.17.1 et 7.6	4 137	4 139
Paie ment fondé sur des actions	0	98	39
Variation de la juste valeur des instruments financiers	0	0	-1
Autres produits et charges calculés	0	355	189
Plus et moins-values de cession d'actifs immobiliers de placement et de titres	7.3	- 2 223	-1 642
Marge brute d'autofinancement après coût du financement et impôt		4 359	7 019
Coût de l'endettement financier net		4 722	3 414
Impôts		797	2 256
Marge brute d'autofinancement avant coût du financement et impôt		9 878	12 689
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	6.16 et 6.17.2	- 28 371	60
<i>Dont variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité rénovation</i>		284	12 151
Intérêts versés nets		- 5 603	-3 588
Impôts payés		- 6 223	-1 101
Flux net de trésorerie générés par l'activité		- 30 320	8 060

Flux net de trésorerie générés par l'activité rénovation				
Décaissements sur acquisition d'immobilisations incorporelles et corporelles	6.2, 6.4 et 6.17.3	- 398	-1 411	
Décaissements sur acquisition d'immeubles de placement	6.3 et 6.17.3	- 2 014	-4 671	
Remboursement d'actifs financiers – Encaissements sur cession d'actifs financiers	6.5	94	124	
Encaissements nets sur cession d'immobilisations incorporelles et corporelles		0	0	
Encaissements nets sur cession d'immeubles de placement	7.3	8 280	3 685	
Décaissements sur acquisition d'immobilisations financières	6.5	- 71	-816	
Décaissements / Encaissements sur acquisitions / cessions de filiales nets de la trésorerie acquise et / ou cédée	4.3	0	-379	
		5 891	-3 468	
Flux net de trésorerie liés aux opérations d'investissement				
Augmentation de capital	6.12	0	0	
Dividendes payés aux actionnaires de la société mère	6.12	0	0	
Distribution aux minoritaires	6.12	- 368	-6	
Dépôts reçus	6.17.5	59	170	
Dépôts remboursés	6.17.5	- 66	-76	
Encaissements provenant d'emprunts (y compris contrats de location financement)	6.17.4 et 6.17.5	1 025	817	
Remboursement d'emprunts	6.17.4 et 6.17.5	- 5 187	-3 359	
Remboursement des obligations locatives		- 1 114	-933	
Variation des crédits promoteurs	6.17.5	- 13 182	3 148	
Variation des autres fonds propres	6.17.5	87	1	
		- 18 747	-238	
Variation de trésorerie			-4 354	
Trésorerie à l'ouverture – cf. § 6.10		128 749	132 177	
Trésorerie à la clôture – cf. § 6.10		85 573	136 531	

2.3. NOTES ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDES SEMESTRIELS RESUMES

Note 1 Informations générales

Le Groupe ATLAND est un opérateur immobilier global côté 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 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 semestriels résumés sont présentés en milliers d'Euros. La présente annexe fait partie

intégrante des comptes consolidés semestriels arrêtés au 30 juin 2023.

Les comptes consolidés semestriels ont été arrêtés par le Conseil d'Administration en date du 27 juillet 2023.

Les états financiers consolidés annuels du Groupe pour l'exercice clos le 31 décembre 2022 sont consultables sur internet et disponibles sur demande au siège social de la société.

1.1 Faits marquants

Lancement de la SCPI Epargne Pierre Europe

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

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

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

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

Depuis sa création, cette nouvelle SCPI a collecté 25 M€ (chiffres au 30 juin 2023).

Arbitrages

Dans le cadre de sa stratégie de développement et de recentrage autour de l'asset management et du développement immobilier, Atland a procédé à des cessions d'actifs détenus en propres au cours du premier semestre. 4 actifs ont été cédés (Quentin Fallavier (38) et 3 actifs du portefeuille Speedy : Trignac, Guérande, Bourges) pour un montant total de 6,3 M€ HD soit une plus-value nette de 2,2 M€.

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 2023, la position de taux est couverte à près de 75 %. Le Groupe surveille attentivement l'évolution des taux.

Les impacts sont limités sur le premier semestre, mais la hausse des taux a des effets sur l'accès au financement des clients (tant pour le financement de résidences principales que pour les acquisitions en vue d'investissement).

➤ Risque d'attentisme des consommateurs et investisseurs

Les fonds immobiliers accessibles au grand public signent un bon semestre en termes de collecte. Selon les dernières statistiques publiées par l'ASPIM et l'IEIF, SCPI, OPCl, et sociétés civiles à vocation immobilière ont enregistré 4,1 Md€ de souscriptions nettes au 1er semestre 2023 soit une baisse de 53 % par rapport au premier semestre 2022.

Activité du premier semestre 2023

Ce début d'année 2023 est marqué par la hausse rapide des taux d'intérêt, le resserrement des conditions d'octroi des prêts décidé par la banque de France et un niveau d'inflation qui tarde à baisser.

Les taux de crédits sont revenus à leur niveau de 2013 et continuent de croître en réponse aux déséquilibres économiques

et monétaires. Pour les particuliers, les hausses successives du taux d'usure en janvier 2023 ont alimenté l'augmentation du taux moyen des crédits contribuant ainsi à la dégradation de la solvabilité de la demande.

Plus globalement, la dégradation de ces indicateurs a eu un impact sur les valeurs des actifs et le développement de la construction notamment sur le 2ème trimestre 2023. Dans ce contexte, le groupe Atland enregistre une baisse de 10% du chiffre d'affaires semestriel :

- › Développement immobilier : baisse de 17% en raison de la vente d'un actif value-add au cours du 1er semestre 2022 pour 18 M€. Retraité de cet élément non-récurrent, le chiffre d'affaires est en hausse de 17%.
- › Asset Management : progression du chiffre d'affaires de 12%, grâce à une collecte solide et une croissance des actifs sous gestion
- › Investissement : baisse des revenus locatifs de 18%, en ligne avec la stratégie d'arbitrage du groupe initiée depuis 2 ans.

Note 2 Principes et méthodes comptables

2.1 Déclaration de conformité

Les états financiers consolidés semestriels résumés du Groupe ATLAND au 30 juin 2023 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 2022, 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 2023 sont identiques à ceux utilisés pour les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2022 à l'exception des normes, interprétations et amendements dont l'application est obligatoire à compter du 1er janvier 2023 et qui sont présentés ci-dessous.

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

- › Amendements à IAS 1 – Informations à fournir sur les méthodes comptables

- › Amendements à IAS 8 – Définition d'une estimation comptable
- › Amendements à IAS 12 – Impôt différé rattaché à des actifs et passifs issus d'une même transaction

L'application de ces amendements n'a pas eu d'impact sur les états financiers consolidés résumés du groupe au 30 juin 2023.

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

Le groupe n'a pas anticipé de normes ou d'interprétation dont l'application n'est pas obligatoire en 2023.

- › Amendement à IFRS 16 – Obligation locative découlant d'une cession bail
- › Amendements à IAS 28 et IFRS 10 – Vente ou apport d'actifs entre un investisseur et une entreprise associée ou une coentreprise.
- › Amendements à IAS 1 sur le classement des passifs en tant que passifs courants et non courants

2.2 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 2023 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 2023

Méthodes de consolidation	Investissement	Asset Management	Développement Immobilier	Total au 31/12/2022
Intégration globale	16	105	141	262
Coentreprises	0	0	0	0
Entreprises associées	0	0	0	0
Mises en équivalence	1	1	25	27
Total périmètre de consolidation	17	106	166	289

Périmètre au 31 décembre 2022

Méthodes de consolidation	Investissement	Asset Management	Développement Immobilier	Total au 30/06/2023
Intégration globale	17	105	140	262
Coentreprises	0	0	0	0
Entreprises associées	0	0	0	0
Mises en équivalence	1	1	25	27
Total périmètre de consolidation	18	106	165	289

Note 4 Comparabilité des comptes

4.1 Changements de méthodes comptables

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

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	Acquisitions 2023 (6 mois)	Acquisitions 2022 (6 mois)
Prix de cession encaissé	0	0
Prix d'acquisition décaissé	0	-379
Trésorerie filiales acquises / vendues	0	0
Acquisitions / Cessions de sociétés intégrées après déduction de la trésorerie acquise / cédée	0	-379

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.

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 « développement immobilier » est rattaché aux activités de promotion logements et habitat solidaire intergénérationnel, de Vente en État de Futur Achèvement de bâtiments d'activités et 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 pôle regroupe principalement les sociétés Atland Résidentiel, Marianne Développement, Atland Entreprises et leurs filiales.

3. Le pôle « asset management » est dédié à l'activité de gestion d'actifs pour compte de tiers, de la gestion réglementée (SCPI ou OPPCI) ainsi que de l'activité de Dette privée immobilière (principalement Financement participatif immobilier). Ce troisième pôle regroupe principalement les sociétés Atland Voisin et Fundimmo.

Décomposition par pôle des actifs et passifs

01/01/2022 – 31/12/2022					Total au 31/12/2022
(en K euros)	Investissement	Asset management	Développement Immobilier	Non sectorisé	
Actifs sectoriels	160 689	69 534	299 448	2 157	531 828
Impôts différés actifs	26	124	2 498	0	2 648
Créances d'impôts	0	0	106	0	106
Total actif	160 715	69 658	302 052	2 157	534 582
Passifs sectoriels	103 586	60 153	222 119	0	385 858
Capitaux propres consolidés	0	0	0	142 297	142 297
Impôts différés passifs	556	172	125	0	853
Dettes d'impôts	4 704	268	603	0	5 575
Total passif	108 845	60 593	222 847	142 297	534 582
Besoin en Fonds de Roulement	-327	8 858	-93 799	0	-85 268

01/01/2023 - 30/06/2023					Total au 30/06/2023
(en K euros)	Investissement	Asset management	Développement Immobilier	Non sectorisé	
Actifs sectoriels	126 046	76 248	289 565	0	491 859
Impôts différés actifs	73	263	2 887	0	3 223
Créances d'impôts	752	408	497	0	1 657
Total actif	126 871	76 919	292 950	0	496 740
Passifs sectoriels	110 040	62 640	185 776	0	358 455
Capitaux propres consolidés	0	0	0	135 341	135 341
Impôts différés passifs	406	88	495	0	989
Dettes d'impôts	1 350	55	551	0	1 956
Total passif	111 796	62 782	186 822	135 341	496 740
Besoin en Fonds de Roulement	-5 276	292	-109 225	0	-114 209

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

Résultats par pôles

01/01/2022 – 30/06/2022 (en K euros)	Investissement	Asset management	Développement Immobilier	Total au 30/06/2022
Chiffre d'affaires réalisé avec des tiers	3 741	19 243	63 050	86 034
Chiffre d'affaires réalisé avec d'autres pôles	0	0	0	0
Chiffre d'affaires	3 741	19 243	63 050	86 034
Dotations nettes aux amortissements et dépréciations	- 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 avant dépréciations des goodwill et amortissements des contrats clients	875	9 719	- 2 049	8 545
Dépréciations du goodwill et amortissements des contrats clients	0	0	0	0
Résultat opérationnel après dépréciations des goodwill et amortissements des contrats clients	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

COMPTES CONSOLIDES SEMESTRIELS RESUMES
Notes annexes aux comptes consolidés semestriels résumés

01/01/2023 – 30/06/2023 (en K euros)	Investissement	Asset management	Développement Immobilier	Total au 30/06/2023
Chiffre d'affaires réalisé avec des tiers	3 105	21 379	52 632	77 116
Chiffre d'affaires réalisé avec d'autres pôles				0
Chiffre d'affaires	3 105	21 379	52 632	77 116
Dotations nettes aux amortissements et dépréciations	- 1 529	- 647	- 837	- 3 013
Produits et charges opérationnels avec contrepartie de trésorerie	- 464	- 11 823	- 56 343	- 68 630
Produits et charges opérationnels sans contrepartie de trésorerie	- 5	0	- 38	- 43
Résultat opérationnel avant dépréciations des goodwill et amortissements des contrats clients	1 108	8 909	- 4 587	5 430
Dépréciations du goodwill et amortissements des contrats clients	0	0	- 867	- 867
Résultat opérationnel après dépréciations des goodwill et amortissements des contrats clients	1 108	8 909	- 5 454	4 563
Résultat des cessions	2 187	0	0	2 187
Produits et charges financiers avec contrepartie de trésorerie	- 1 376	489	- 2 707	- 3 592
Autres produits et charges financiers sans contrepartie de trésorerie	- 284	0	- 28	- 312
Résultat financier	- 1 660	489	- 2 735	- 3 905
Résultat des activités courantes	1 635	9 398	- 8 188	2 846
Impôt sur les bénéfices	2 454	- 3 410	102	- 854
Quote-part dans les résultats des entreprises associées	57	31	369	457
Résultat net de l'ensemble consolidé	4 147	6 020	- 7 718	2 449
Dont Résultat net – part des actionnaires de la société mère	4 147	6 020	- 7 588	2 579
Dont Résultat net – part des participations ne donnant pas le contrôle	0	0	- 130	- 130

Note 6 Précisions sur certains postes du bilan consolidé

6.1 Goodwill

Décomposition (en K euros)	Valeurs brutes 30/06/2023	Perte de valeur	Valeurs nettes 30/06/2023	Valeurs nettes 31/12/2022
Activité d'Asset Management	14 702	0	14 702	14 702
Activité de développement immobilier	27 703	0	27 703	27 703
Total goodwill	42 405	0	42 405	42 405

Variations (en K euros) 01/01/2023 - 30/06/2023	Valeurs brutes	Perte de valeur	Valeurs nettes
31/12/2022	42 405	0	42 405
Variation de périmètre	0	0	0
30/06/2023	42 405	0	42 405

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

Compte tenu de ses activités, le Groupe a identifié trois Unités Génératrices de Trésorerie (UGT) :

- la première "développement immobilier" comprenant Atland Résidentiel et ses filiales, Atland Entreprises (tertiaire) ainsi que la société Marianne Développement et ses filiales ;
- 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 Développement immobilier

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 2022 afin de valoriser les sociétés Atland Résidentiel et ses filiales ainsi que Marianne Développement et ses filiales. L'expert a utilisé la méthode de valorisation des « discounted cash-flow » (DCF) (corroborée par une méthode ANR pour Atland Résidentiel) dont les principales caractéristiques sont les suivantes :

› taux d'actualisation : 8,9 %

› taux d'impôt : 25,8 %.

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

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

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

Au 30 juin 2023, l'exercice a consisté à valoriser les sociétés membres de l'UGT selon la même méthode et les mêmes paramètres que ceux retenus par l'expert indépendant au

31/12/2022 tout en y intégrant des hypothèses de Business Plan actualisées par le management.

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

UGT Asset Management

Cette UGT est composée des sociétés Atland Voisin et Fundimmo.

Le management a procédé à la valorisation de la société Atland Voisin au 31 décembre 2022 selon la méthode des « discounted cash-flow » (corroboré par les méthodes de multiples boursiers et de transaction), dont les principales caractéristiques sont les suivantes :

› taux d'actualisation : 9,5 % ;

› taux d'impôt : 25,8 %.

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

Un expert indépendant a procédé à une valorisation de la société Fundimmo en 2022 selon la méthode des « Discounted cash-flow » (DCF) dont les principes caractéristiques sont les suivantes :

› taux d'actualisation : 17,3 % ;

› taux d'impôt : 25,8 %.

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

Au 30 juin 2023, considérant de première part l'écart très important entre les valeurs issues de ces méthodes et la valeur à tester et de deuxième part qu'aucune perte de valeur significative n'a été identifiée concernant cette UGT, le management confirme les conclusions du 31 décembre 2022. Aucune perte de valeur potentielle n'apparaît donc pour l'UGT "Asset Management".

UGT investissement

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

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

6.2 Immeubles de placement

Décomposition (en K euros)	Valeurs brutes 30/06/2023	Amortissements et dépréciations 30/06/2023	Valeurs nettes 30/06/2023	Valeurs brutes 31/12/2022	Amortissements et dépréciations 31/12/2022	Valeurs nettes 31/12/2022
Terrains	21 866	- 1 334	20 532	28 822	- 1 340	27 481
Constructions	59 335	- 6 891	52 444	69 964	- 8 757	61 207
Total immeubles de placement	81 202	- 8 225	72 976	98 786	- 10 098	88 688

Variations (en K euros) 01/01/2023 - 30/06/2023	Valeurs brutes	Amortissements et dépréciations nets des reprises	Valeurs nettes
31/12/2022	98 786	- 10 098	88 688
Augmentations	1 482	- 1 522	- 40
Diminutions	- 3 042	329	- 2 713
Reclassement immeubles de placement destinés à être cédés	- 15 378	3 066	- 12 311
Reclassement immeubles en stock (suite changement destination)	- 648	0	- 648
30/06/2023	81 202	- 8 225	72 976

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 2023.

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 2023, la juste valeur des immeubles de placement se monte à 114 M€ à comparer à une valeur nette comptable de 85 M€ (Y compris actifs classés en IFRS 5).

Au 31 décembre 2022, la juste valeur des immeubles de placement s'élevait à 134 M€ à comparer à une valeur nette comptable de 90 M€ (y compris actifs classés 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 2022, est la suivante :

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

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

> pour les immeubles dont le processus de vente est engagé (décision du Comité d'investissement et signature d'un mandat de vente) ou pour 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 7 % et 9,25 % fonction des actifs et de leurs caractéristiques propres.

6.3 Actifs financiers

Décomposition (en K euros)	Valeurs brutes 30/06/2023	Dépréciations 30/06/2022	Valeurs nettes 30/06/2023	Valeurs nettes 31/12/2022
Titres de participation non consolidés en juste valeur	3 616	0	3 616	3 843
Autres créances immobilisées	3 301	0	3 301	3 231
Autres titres immobilisés	24	0	24	24
Instruments dérivés non courants	3 182	0	3 182	3 690
Autres immobilisations financières	1 392	0	1 392	2 020
Total autres actifs financiers	11 515	0	11 515	12 809

Variations (en K euros) 01/01/2023 - 30/06/2023	Valeurs brutes	Dépréciations	Valeurs nettes
31/12/2022	12 809	0	12 809
Mouvements de périmètre	0	0	0
Variation de juste valeur des titres de participation non consolidés (conformément à IFRS 9)	- 227	0	- 227
Augmentations	70	0	70
Diminutions	- 1 136	0	- 1 136
30/06/2023	11 515	0	11 515

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 2023 sont les suivants :

Métier	Société	Actif	Détention	Typologie	Date acquisition	Valeur Nette Comptable	Expertises HD
Investissement	Paris Office Partnership (POP)	Bureaux	3,23 %	Bureau	24/11/2016	281 234	316 100

6.4 Participation dans les entreprises associées

Décomposition (en K euros)	Valeurs brutes 30/06/2023	Dépréciation 30/06/2023	Valeurs nettes 30/06/2023	Valeurs nettes 31/12/2022
Participations dans les entreprises associées	5 086	0	5 086	4 697
Total participations dans les entreprises associées	5 086	0	5 086	4 697

En K euros	30/06/2023	31/12/2022
Valeur des titres en début de l'exercice	4 697	2 975
Mouvements de périmètre	0	- 65
Mouvements de capital	0	0
Part du groupe dans les résultats de l'exercice	457	2 874
Dividendes distribués	- 68	- 1 087
Autres	0	0
Valeur des titres en fin d'exercice	5 086	4 697

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 2,5 et 20 % afin de mettre en place un alignement d'intérêts entre les investisseurs majoritaires et l'asset manager.

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

➤ Atland Voisin, filiales à 100 % d'Atland, assure l'asset, le property et le fund management des actifs portés au travers d'un contrat d'asset management et de property management. Ce contrat délègue l'intégralité de la gestion à Atland Voisin sur une durée comprise entre 5 et 10 ans ;

➤ Atland, en tant qu'actionnaire minoritaire, détient néanmoins des droits protectifs, conformément aux statuts et pactes d'actionnaires signés, lui permettant notamment de disposer d'un pouvoir de blocage sur les décisions d'investissement et de cession et sur toute modification actionnariale et statutaire ;

➤ Atland ou l'une de ses filiales représente la société (gérance ou présidence) tant dans le quotidien juridique que financier et comptable.

Les sociétés intégrées dans les comptes consolidés semestriels d'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, Atland Entreprises et Marianne Développement, le groupe développe régulièrement des opérations de co-promotion avec des promoteurs locaux ou nationaux avec des participations dans des tours de table comprises entre 30 et 50 %.

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

Bilan

(en K euros)	30/06/2023	31/12/2022
Actifs non courants	7 204	7 260
Dont immeubles de placement	7 204	7 260
Actifs courants	65 776	90 458
Dont stocks	15 304	1 283
Passifs non courants	9 249	11 691
Dont emprunts auprès des établissements de crédit	6 049	6 263
Dont fonds propres investis	0	346
Dont juste valeur des instruments dérivés	0	0
Dont crédits promoteurs	3 200	3 200
Passifs courants	53 788	71 197
Dont emprunts auprès des établissements de crédit	426	423
Dont crédits promoteurs	1 216	1 466
Dont fonds propres investis	0	0

Compte de résultat

(en K euros)	30/06/2023	30/06/2022
Chiffre d'affaires	20 232	34 582
Résultat net des activités poursuivies	1 006	2 824
Résultat global total	1 006	2 824

Quote-part dans le résultat consolidé (en K euros)	30/06/2023	30/06/2022
SCI Synerland	57	51
SCCV Corneilles Nancy	43	245
SCCV Adim Atland	0	18
SCCV Franconville – Chaussée Jules César	0	21
SCCV Corneilles Sarrail	62	216
SCCV Eaubonne	105	0
SCCV Vauréal Boris Vian	0	256
SCCV Osny des Chars	90	239
SCCV Gonesse E.Rain	0	44
SAS MY SHARE Company	31	0
Autres	69	51
Total	457	1 141

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 30/06/2023	Dépréciation 30/06/2023	Valeurs nettes 30/06/2023	Valeurs brutes 31/12/2022	Dépréciation 31/12/2022	Valeurs nettes 31/12/2022
Stocks et travaux en cours	113 299	- 372	112 927	87 269	- 421	86 848
Total stocks et travaux encours	113 299	- 372	112 927	87 269	- 421	86 848

Variations (en K euros)	Stocks bruts	Dépréciations	Stocks nets
31/12/2022	87 269	- 421	86 848
Variation	26 030	0	26 030
Dotations	0	0	0
Reprises	0	49	49
30/06/2023	113 299	- 372	112 927

6.7 Créances clients et autres débiteurs

Décomposition (en K euros)	Valeurs brutes 30/06/2023	Dépréciation 30/06/2023	Valeurs nettes 30/06/2023	Valeurs brutes 31/12/2022	Dépréciation 31/12/2022	Valeurs nettes 31/12/2022
Créances clients	11 503	- 13	11 490	12 868	- 13	12 855
Actifs de contrats	59 550	0	59 550	89 191	0	89 191
Total créances clients	71 054	- 13	71 041	102 059	- 13	102 046
Avances et acomptes versés	8 527	0	8 527	2 663	0	2 663
Créances sociales	97	0	97	67	0	67
Créances fiscales hors IS	30 599	0	30 599	27 865	0	27 865
Créances sur co-promotion	10 328	0	10 328	10 315	0	10 315
Créances sur cessions d'immobilisations	4	0	4	1 023	0	1 023
Débiteurs divers	14 792	- 319	14 473	7 648	- 329	7 319
Charges constatées d'avance	786	0	786	619	0	619
Total autres débiteurs	65 133	- 319	64 814	50 199	- 329	49 870
Total actifs courants	136 186	- 332	135 854	152 259	- 342	151 917

Le Groupe n'a pas connu de défaut de paiement significatif sur 2022 ni sur le premier semestre 2023. L'actualisation du risque de non-recouvrement de créances conduit au maintien d'une provision pour dépréciation de 13 K€.

L'ensemble des actifs courants est à moins d'un an.

Les prestations ayant fait l'objet d'un acte de vente en VEFA mais non encore reconnues en chiffre d'affaires à l'avancement s'élèvent à 109,5 M€ au 30 juin 2023 contre 142,9 M€ au 31 décembre 2022.

6.8 Trésorerie et équivalents de trésorerie

Décomposition (en K euros)	Valeurs nettes 30/06/2023	Valeurs nettes 31/12/2022
Valeurs mobilières de placement	16 020	37 520
Trésorerie ⁽¹⁾	70 191	91 689
Total trésorerie et équivalents de trésorerie au bilan	86 211	129 209
Découverts bancaires	- 638	- 460
Total trésorerie et équivalents de trésorerie au sens du TFF	85 573	128 749

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

6.9 Actifs détenus en vue de leur vente

Décomposition (en K euros)	Valeurs au 31/12/2022	Acquisitions, créations et apports	Diminution par cessions	Autres mouvements	Valeurs au 30/06/2023
Immeubles de placement destinés à la vente	1 061	0	- 1 061	12 368	12 368
Total	1 061	0	- 1 061	12 368	12 368

Au 30 juin 2023, le poste est composé :

- de six actifs de commerces sis, notamment, Amiens (80), Saint Brieuc (22), Blois (41), Oulins (69), et Saint-Martin D'Hères (38) ;
- ainsi que de quatre actifs de bureaux sis Cormeilles (95), Agen (47), Feillens (01) et Chancellade (24).

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

6.10 Capitaux propres

Evolution du capital

En nombre de titres et en euros	Nombre d'actions	Nominal	Capital social
Nombre d'actions émises au 31/12/2022	4 460 075	11	49 060 825
Nombre d'actions émises au 30/06/2023	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 23 mai 2023 a renouvelé le programme de rachat d'actions et a autorisé le Conseil d'administration à acheter un nombre maximal d'actions représentant jusqu'à 7,74 % du nombre des actions composant le capital de la société et pour un montant total consacré à ces acquisitions qui ne pourra pas dépasser vingt-quatre millions cent cinquante mille euros (24 150 000 €) avec un prix maximum d'achat par actions qui ne pourra excéder soixante euros (70 €) afin d'alimenter le contrat de liquidité signé le 9 janvier 2007 avec le CIC Securities.

Le programme de rachat a été mis en œuvre, pour une durée de

18 mois à compter du jour de l'Assemblée Générale Mixte du 23 mai 2023. Elle annule et remplace l'autorisation antérieurement consentie et mise en œuvre sous la onzième résolution de l'Assemblée Générale Mixte du 17 mai 2022.

Sous l'empire de la délégation actuelle et précédente, le Conseil d'administration a utilisé ce droit. Ainsi, au 30 juin 2023, le nombre d'actions auto-détenues est de 120 588 dont 12 381 au travers du contrat de liquidité avec le CIC Securities.

Dans les comptes consolidés intermédiaires au 30 juin 2023, ces actions ont été portées en déduction des capitaux propres et ont été exclues du nombre moyen pondéré d'actions en circulation.

Dilution et actions gratuites

Au 30 juin 2023, la société a émis 21 plans d'actions dont cinq sont encore en cours pour un total de 36 525 actions selon le détail suivant :

Plan	Nombre d'actions attribuées	Date d'attribution des actions	Date d'acquisition prévisionnelle des actions	Attribuées définitivement	Caduques / Perdues	Plan cours	en	Conditionnées (performance)	Présence
18	9 717	22 mars 2022	22 mars 2025	0	711	9 006	0	0	9 006
19	18 090	23 mars 2023	23 mars 2025	0	0	18 090	0	0	18 090
20	2 619	23 mars 2023	23 mars 2025	0	0	2 619	2 619	2 619	2 619
21	5 238	23 mars 2023	23 mars 2025	0	0	5 238	5 238	5 238	5 238
21 Bis	1 572	23 mars 2023	23 mars 2025	0	0	1 572	1 572	1 572	1 572
Total	235 861			127 661	71 911	36 525	9 429	9 429	36 525

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

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

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 (727 actions à la suite de la caducité de 125 actions) 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 (54 525 à la suite de la caducité de 9 375 actions).

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

Résultat par action

(en K euros)	30/06/2023	30/06/2022
Numérateur		
Résultat net, part du groupe	2 578 810	5 210 040
Dénominateur		
Nombre moyen d'actions pondéré non dilué	4 334 585	4 363 657
Effets des actions potentielles dilutives		
Droits d'attribution d'actions gratuites	27 424	21 966
Effet dilutif potentiel total	27 424	21 966
Nombre moyen d'actions pondéré dilué	4 362 009	4 385 623
Résultat net, part du groupe, non dilué par actions (en €)	0,59 €	1,19 €
Résultat net, part du groupe, dilué par actions (en €)	0,59 €	1,19 €

Dividendes

(en K euros)	30/06/2023	31/12/2022
Versement aux actionnaires Atland :	0	0
Dividendes prélevés sur le résultat fiscal exonéré (en application du régime SIIC)	3 886	7 805
Dividendes prélevés sur le résultat fiscal taxable	5 034	0
Total	8 920	7 805

Les dividendes par action distribués pour les exercices 2023 et 2022 et au titre des résultats 2022 et 2021 s'élèvent respectivement à 2,00 € et 1,75 €.

Le dividende relatif à l'exercice 2022 a été mis en règlement le 10 juillet 2023.

6.11 Passifs financiers courants et non courants

Décomposition (en K euros)	30/06/2023	31/12/2022
Emprunt obligataire non convertible net des frais	32 091	32 091
Emprunts auprès des établissements de crédit	101 809	111 724
Emprunts – Crédit-bail	0	1 600
Obligations locatives	1 222	1 894
Dette sur intérêts minoritaires ou options de vente accordées aux minoritaires	2 132	2 132
Crédits promoteurs	16 111	27 393
Juste valeur des instruments dérivés	0	0
Dettes financières diverses – Dépôts de garanties	745	910
Total passifs financiers non courants	154 110	177 744
Emprunt obligataire non convertible	0	0
Coupons courus sur emprunts obligataires	273	1 147
Emprunts auprès des établissements de crédit	16 285	15 275
Emprunts – Crédit-bail	0	167
Obligations locatives	2 208	2 110
Actionnaires - Dividendes à payer	8 920	0
Crédits promoteurs	26 899	28 800
Juste valeur des instruments dérivés	0	0
Dettes financières diverses – Dépôts de garanties	1 077	1 905
Concours bancaires courants	638	460
Intérêts courus non échus	1 214	1 027
Total passifs financiers courants	57 514	50 891
Passifs destinés à être cédés	8 924	899
TOTAL PASSIFS FINANCIERS COURANTS ET NON COURANTS	220 548	229 534

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	32 091	0	32 091
Coupons courus sur emprunt obligataire	273	0	0	0	273
Emprunts auprès des établissements de crédit	16 285	16 446	81 841	3 522	118 094
Emprunts – Crédit-bail	0	0	0	0	0
Obligations locatives	2 208	1 005	213	3	3 429
Dettes sur intérêts minoritaires ou options de vente accordées aux minoritaires	0	0	2 132	0	2 132
Crédits promoteurs	26 899	5 922	10 189	0	43 011
Juste valeur des instruments dérivés	0	0	0	0	0
Dettes financières diverses – Dépôts de garanties	1 077	131	158	457	1 822
Actionnaires - Dividendes à payer	8 920	0	0	0	8 920
Concours bancaires courants	638	0	0	0	638
Intérêts courus non échus	1 214	0	0	0	1 214
Passifs destinés à être cédés	8 924	0	0	0	8 924
Total	66 438	23 505	126 624	3 982	220 548

Instruments de trésorerie

Au 30 juin 2023, 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 3 182 K€ soit un gain net d'impôt de 2 387 K€.

Pour mémoire, le solde de la valorisation au 31 décembre 2022 faisait ressortir un gain net de 2 767 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 3,29 % au 30 juin 2023 contre 2,09 % au 31 décembre 2022.

Il est de 3,65 % si on inclut le coût de l'EuroPP.

Échéancier (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 31/12/2022	32 091	126 999	1 767	4 004
Augmentations	0	1 025	0	540
Remboursements	0	- 5 104	- 83	- 1 114
Autres (dont reclassement en IFRS 5)	0	- 4 825	- 1 684	0
Solde au 30/06/2023	32 091	118 095	0	3 430

Covenants

Au 30 juin 2023, l'encours total des dettes bancaires affectées à l'acquisition d'actifs (hors intérêts courus non échus) est de 126 731 K€ hors emprunt obligataire, obligations locatives et crédits promoteurs (158 822 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 2023, le Groupe remplit l'ensemble de ses obligations contractuelles relatives à ces clauses d'exigibilité anticipée.

COMPTES CONSOLIDES SEMESTRIELS RESUMES
Notes annexes aux comptes consolidés semestriels résumés

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

› Ratio R1 – leverage ratio : correspond au rapport des dettes financières nettes corporate du Groupe sur Ebitda récurrent ;

› Ratio R2 – loan to value of activities : correspond au rapport des dettes financières nettes hors crédits promotion sur la juste valeur des actifs du Groupe, en ce compris les immeubles de placement, l'activité de développement immobilier, l'activité d'asset management et les titres de participation.

Ces deux covenants sont respectés au 30 juin 2023.

Couverture de la dette

Au 30 juin 2023, la position de taux est couverte à plus de 85 % contre un peu plus de 88 % à fin décembre 2022 (hors crédit promoteurs courts termes et obligations locatives).

Montant (en K euros)	30/06/2023			31/12/2022		
	Taux fixe	Taux variable	Total	Taux fixe	Taux variable	Total
Emprunts et dettes financières ⁽¹⁾	17 449	109 282	126 731	17 592	112 072	129 665
Obligations locatives (IFRS 16)	3 429	0	3 429	4 004	0	4 004
Obligations non convertibles	32 091	0	32 091	32 091	0	32 091
Passif financier net avant gestion	52 969	109 282	162 251	53 688	112 072	165 760
En proportion hors emp. Obligataire	13,77%	86,23%	100%	13,57%	86,43%	100%
En proportion y/c emp. Obligataire	32,65%	67,35%	100%	32,39%	67,61%	100%
Passif financier net avant gestion	52 969	109 282	162 251	53 688	112 072	165 760
Couverture						
Juste valeur positive	0	3 182	3 182	0	3 690	3 690
Juste valeur négative	0	0	0	0	0	0
Total couverture	0	- 3 182	- 3 182	0	- 3 690	- 3 690
Passif financier net après gestion	52 969	106 100	159 069	53 688	108 382	162 070

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

Échéancier (en K euros)	30/06/2023			31/12/2022		
	Taux fixe	Taux variable	Total	Taux fixe	Taux variable	Total
Capital restant dû couvert (y/c emprunt obligataire et obligations locatives)	52 969	85 000	137 969	53 688	93 395	147 083
Capital restant dû couvert (y/ compris emprunt obligataire mais hors obligations locatives)	49 540	85 000	134 540	49 683	93 395	143 078
Capital restant dû couvert (hors emprunt obligataire et obligations locatives)	17 449	85 000	102 449	17 592	93 395	110 987
% des dettes couvertes totales	100,00 %	77,78 %	85,03 %	100,00 %	83,33 %	88,73 %
% des dettes couvertes (hors obligations locatives)	100,00 %	77,78 %	84,71 %	100,00 %	83,33 %	85,60 %
% des dettes couvertes (hors emprunt obligataire et obligations locatives)	100,00 %	77,78 %	80,84 %	100,00 %	83,33 %	88,45 %

Endettement net

Au 30 juin 2023, l'endettement net est le suivant (y compris emprunt obligataire et dette liée aux obligations locatives) :

(en K euros)	30/06/2023	31/12/2022	31/12/2021
Total des passifs financiers courants et non courants	220 548	229 533	249 693
Juste valeur des Instruments dérivés à l'actif	- 3 182	- 3 690	- 336
Trésorerie disponible	- 86 211	- 129 209	- 132 537
Endettement net	131 155	96 633	116 820
Juste valeur nette des instruments de couverture	3 182	3 690	253
Endettement net hors juste valeur des couvertures	134 337	100 323	117 073

Hors dette IFRS 16, l'endettement net se monte à 127 726 K€ y compris la juste valeur des couvertures et 130 907 K€ hors juste valeur des couvertures de taux.

COMPTES CONSOLIDES SEMESTRIELS RESUMES
Notes annexes aux comptes consolidés semestriels résumés

Informations sur les instruments financiers

Le tableau ci-dessous présente la hiérarchisation de la juste valeur des instruments financiers du Groupe selon les trois niveaux suivants :

> niveau 1 : la juste valeur correspond à des prix non ajustés cotés sur des marchés actifs pour des actifs ou passifs identiques ;

> niveau 2 : la juste valeur est déterminée sur la base de données observables, soit directement (à savoir les prix), soit indirectement (à savoir des données dérivées des prix) ;

> niveau 3 : la juste valeur est déterminée sur la base de données non observables directement

Au 30/06/2023 (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 données observables – Niveau 2	Modèle interne sur données non observables – Niveau 3
Titres immobilisés non consolidés	6.5		3 620	24		3 644			3 644
Instruments dérivés de couverture	6.5	3 182				3 182		3 182	
Dépôts de garantie et cautions versés	6.5			1 388		1 388		1 388	
Comptes courants et autres créances financières	6.5			3 301		3 301		3 301	
Valeurs mobilières de placement	6.10	16 020				16 020	16 020		
Disponibilités et trésorerie	6.10			70 191		70 191	70 191		
Total actifs financiers		19 202	3 620	74 904	0	97 726	86 211	7 871	3 644
Emprunts obligataires	6.13				32 491	32 491		32 491	
Emprunts auprès des étbs de crédit	6.13				118 993	118 993		118 993	
Emprunts relatifs aux actifs destinés à la vente					8 637	8 637		8 637	
Crédits promoteurs	6.13				43 195	43 195		43 195	
Obligations locatives					3 429	3 429		3 429	
Autres dettes financières					3 115	3 115		3 115	
Instruments dérivés de couverture	6.13 / 6.15	0				0		0	
Dépôts de garantie reçus	6.12 / 6.15				835	835		835	
Découverts bancaires	6.10				638	638	638		
Fonds propres	6.12				7	7		7	
Total passifs financiers		0	0	0	211 341	211 341	638	210 703	0

6.12 Dettes fournisseurs et autres dettes

Décomposition (en K euros)	30/06/2023	31/12/2022
Fournisseurs	88 602	85 649
Fournisseurs d'immobilisations	3 338	3 852
Dettes fournisseurs	91 940	89 500,6
Provisions courantes	729	927
Clients créditeurs	1 370	2 195
Dettes sociales et fiscales	31 152	46 819
Dettes sur co-promoteurs	10 368	10 069
Dette d'impôt	1 956	5 575
Charges appelées d'avance	644	731
Dettes diverses	1 195	4 980
Produits constatés d'avance	107	752
Autres passifs courants	46 792	71 120
Total passifs liés aux actifs destinés à la vente	8 924	899
Total passifs courants	148 384	162 446

6.13 Besoin en fonds de roulement

Échéancier (en K euros)	30/06/2023	31/12/2022
Actifs courants	248 777	237 742
Stocks et en cours	112 927	86 848
Créances clients et autres débiteurs	135 850	150 894
Passifs courants	134 570	152 474
Fournisseurs (hors fournisseurs d'immobilisations) et autres dettes	88 602	85 649
Autres créditeurs	45 968	66 826
Total besoin en fonds de roulement	114 207	85 268

(en K euros)	30/06/2023	31/12/2022
Total besoin en fonds de roulement à l'ouverture	85 268	92 277
Variation de périmètre	0	- 2 347
Variation du besoin en fonds de roulement du tableau des flux de trésorerie	28 371	- 5 304
Autres*	569	642
Total besoin en fonds de roulement à la clôture	114 209	85 268

* 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	30/06/2023	30/06/2022
Dotations aux amortissements et dépréciations suivant le compte de résultat		- 3 880	- 5 480
Neutralisation des reprises de provisions sur stocks nettes des dotations		49	- 48
Dépréciation financière sur titres de participation des entités non consolidées		0	0
Neutralisation des reprises de provisions pour risques et charges nettes des dotations		208	- 1 293
Neutralisation des reprises de provisions sur créances douteuses nettes des dotations	6.9	0	0
Dotations aux amortissements et dépréciations suivant le TFT		- 4 137	- 4 139
Dotations aux amortissements immobilisations incorporelles ⁽¹⁾	6.2	- 1 179	- 1 307
Dotations aux amortissements immobilisations corporelles	6.4	- 333	- 188
Dotations aux amortissements des droits d'utilisation des actifs loués		- 1 103	- 988
Dotations aux amortissements immeubles de placement, nettes des reprises pour dépréciation	6.3	- 1 522	- 1 657
Dotations aux provisions sur titres de participation non consolidés		0	0
Reprises provisions pour dépréciation titres de participation non consolidés		0	0

(1) Dotations principalement liées contrats clients identifiés lors de l'acquisition des sociétés Atland Résidentiel et Marianne Développement.

6.14.2 Besoin en fonds de roulement

Le besoin en fonds de roulement a augmenté de manière significative entre décembre 2022 et juin 2023 (hausse de 28 M€), situation s'expliquant principalement par l'activité « Développement immobilier ». Le groupe a en effet débuté le lancement de nouvelles opérations et, à ce titre, a procédé au cours du semestre à l'acquisition des terrains d'emprise (peu d'avancement commercial et technique en parallèle).

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).

6.14.4 Encaissements/Remboursements d'emprunts

Hormis le service courant de la dette, le Groupe a bénéficié de débloquages complémentaires de fonds négociés dans le cadre du financement des travaux du parc d'activité de Pierrefitte - Stains (93) pour un montant de 1 M€.

En outre, il a procédé au remboursement de plusieurs crédits courts termes (20 M€) alors qu'en parallèle les débloquages de lignes d'accompagnement pour l'activité promotion résidentiel se sont élevés à 7 M€.

Note 7 Informations sur le compte de résultat

7.1 Chiffre d'affaires

(en K euros)	30/06/2023 (6 mois)	30/06/2022 (6 mois)
Investissement (revenus locatifs)	3 105	3 741
Développement Immobilier	52 632	63 050
Asset Management et Gestion Réglementée	21 379	19 243
Total chiffre d'affaires	77 116	86 034

7.2 Détail de l'Ebitda Récurrent Retraité

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

(en K euros)	30/06/2023 (6 mois)	30/06/2022 (6 mois)
Résultat opérationnel courant	4 527	8 545
Amortissements et dépréciations des immobilisations	4 137	4 139
Paiements en actions	98	39
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)	646	1 170
Contribution des club deal et opérations en co-investissement	102	0
Éléments non récurrents	251	605
EBITDA RECURRENT retraité	9 762	14 499

7.3 Résultat sur cessions d'actifs

(en K euros)	30/06/2023	30/06/2022
	Immeuble de placement ⁽¹⁾	Immeuble de placement ⁽²⁾
Produits de cession	6 320	3 685
Frais de cession	- 233	- 303
Indemnité de remboursement anticipé sur emprunt	- 7	0
Produits de cession (valeur nette)	6 080	3 382
Valeur nette comptable des éléments cédés et autres frais	- 3 857	- 1 740
Résultat de cession net d'actifs non courants	2 223	1 642

(1) Cession de trois sites Speedy situés en Ile-De-France ainsi que d'un immeuble sis Saint-Quentin Fallavier

(2) Cession de trois sites Speedy situés en Ile-de-France

7.4 Résultat financier

(en K euros)	30/06/2023 (6 mois)	30/06/2022 (6 mois)
Produits financiers	1 266	149
Charges financières	- 5 171	- 3 517
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	- 3 905	- 3 368
Juste valeur des contrats de couvertures (IFRS 9)		- 42
Variation des provisions	0	- 4
Autres produits et charges financiers	0	0
Autres produits et charges financiers	0	- 46
Résultat financier	- 3 905	- 3 414

7.5 Impôts sur les bénéfices

(en K euros)	30/06/2023 (6 mois)	30/06/2022 (6 mois)
Impôts sur les sociétés exigibles	1 093	2 721
Impôts différés	- 239	- 243
Impôts sur les bénéfices	854	2 478

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)	30/06/2023	30/06/2022
Résultat net après impôt	2 450	5 436
Résultat des participations dans les entreprises associées	- 457	- 1 141
Impôts sur les bénéfices	853	2 478
Résultat des activités courantes avant impôts	2 846	6 773
Taux d'imposition théorique retenu par le groupe	25,00%	25,00%
Taux d'imposition réel	30,00%	36,58%
Taux d'imposition réel hors CVAE	31,43%	33,31%
Charge d'impôt théorique	712	1 693
Différence entre l'impôt théorique et les impôts sur le résultat	142	784
Cet écart s'explique comme suit :		
Effets des différences permanentes	41	228
Impact de la CVAE (nette de son économie d'IS)	41	168
Effets des crédits d'impôts	- 14	0
Effet net des impôts différés non constatés en social	- 267	0
Effet du sous palier soumis au régime SIIC – Résultat exonéré	0	0
Incidence des reports déficitaires antérieurs	0	83
Incidence des déficits de la période non activés	429	- 102
Différence de taux d'imposition	24	151
Effet de l'impact du taux estimé de fin d'année	40	222
Autres	- 153	34
Sous total des réconciliations	142	784
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)	30/06/2023	31/12/2022
Engagements reçus liés au financement	0	0
Engagements reçus liés au périmètre : garanties de passif reçues	4 500	6 153
Engagements reçus liés aux activités opérationnelles	11 994	11 940
Cautions reçues dans le cadre de la loi Hoguet (France)	11 500	11 160
Cautions reçues des locataires	494	780
Promesses unilatérales reçues sur le foncier et autres engagements	0	0
Autres engagements reçus liés aux activités opérationnelles	0	0
Total engagements reçus	16 494	18 093
Engagements donnés liés au financement	96 877	111 290
Inscription en privilèges de prêteurs de deniers	54 299	59 433
Hypothèque ou promesse d'affectation hypothécaire	42 578	51 857
Engagements donnés liés au périmètre : garanties de passifs donnés	22	22
Engagements donnés liés aux activités opérationnelles	114 854	126 253
Garanties d'achèvements des travaux	105 092	117 316
Garanties données sur paiement à terme d'actifs	0	0
Cautions d'indemnités d'immobilisations	0	0
Garantie de paiement indemnités d'immobilisations consenties au terme de PUV et PSV	9 762	8 937
Autres cautions et garanties données	0	0
Total engagements donnés	211 753	237 565

Le groupe ne dispose pas, au 30 juin 2023, de lignes de crédit disponibles non utilisées à l'exception des financements adossés à la construction d'actif à court terme et long terme.

Le montant des promesses actives d'achat s'élève respectivement à 6,6 M€.

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

8.2. Description générale des principales dispositions des contrats de locations

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.

Au 30 juin 2023, 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 est proche de 5 ans au 30 juin 2023.

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 2023

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

(en K euros)	à moins d'1 an	de 1 à 5 ans	à plus de 5 ans	Total
Loyers minimaux garantis	6 814	23 863	14 699	45 376

8.4 Événements postérieurs au 30 juin 2023

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

(en K euros)	30/06/2023	30/06/2022
Opérations réalisées en co-promotion ou co-investissements		
Chiffre d'affaires	2 411	2 677
Opérations réalisées avec des entités <i>ad hoc</i>		
Intérêts financiers sur apports en compte courant	100	124

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

8.5.2 Rémunération des organes de direction et d'administration

(en K euros)	30/06/2023	30/06/2022
Rémunérations et autres avantages (y compris paiements fondés sur des actions)	950	717
Redevances de marque	370	267
Jetons de présence	90	55
Contrat de prestations de services administratives conclus avec Landco SAS	1 049	1 415

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

Glossaire

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).

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.



3. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'INFORMATION FINANCIERE SEMESTRIELLE

3.1	CONCLUSION SUR LES COMPTES	71
3.2	VERIFICATION SPECIFIQUE	71



Période du 1er janvier au 30 juin 2023

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 1er janvier au 30 juin 2023, 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. VERIFICATION SPECIFIQUE

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 28 juillet 2023

KPMG Audit IS

Romain Mercier

Associé

Saint Marcel, le 28 juillet 2023

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 261 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 5 SCPI pour le compte de plus de 50 000 associés et des fonds institutionnels représentant, au

30 juin 2023, un patrimoine immobilier sous gestion de près de 3,8 Mds €.

ATLAND Résidentiel développe actuellement 61 opérations de logements en Île-de-France et a réalisé plus de 850 réservations sur la dernière année (2022).

Marianne Développement réalise et anime des résidences intergénérationnelles. Elle compte à ce jour 37 résidences en exploitation représentant 3 200 logements.

Fundimmo est une des principales plateformes d'investissement immobilier digital. Elle a financé, depuis sa création, près de 400 projets pour un montant total de plus de 266 M€.

ATLAND est cotée sur Euronext B(FR0013455482)

ATLAND
40, avenue George V
75008 Paris

www.atland.fr

ATLAND