



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



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

# *Foncière Atland Société Anonyme*

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

Exercice clos le 31 décembre 2021

Foncière Atland  
Société Anonyme  
40, avenue George V - 75008 Paris



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



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

**Foncière Atland  
Société Anonyme**

Siège social : 40, avenue George V - 75008 Paris

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

Exercice clos le 31 décembre 2021

A l'assemblée générale des actionnaires de la société Foncière Atland,

**Opinion**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société Foncière Atland relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au comité des comptes et de l'audit.

**Fondement de l'opinion**

***Référentiel d'audit***

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés » du présent rapport.

***Indépendance***

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n°537/2014.



**Foncière Atland  
Société Anonyme**

*Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés  
4 avril 2022*

**Observation**

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 4 « Comparabilité des comptes » de l'annexe des comptes consolidés concernant les changements de méthodes comptables intervenus au cours de l'exercice.

**Justification des appréciations - Points clés de l'audit**

La crise mondiale liée à la pandémie de Covid-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes consolidés pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes consolidés pris isolément.

**Évaluation des goodwill.**

*(Notes 2.3.1, 2.3.4 et 6.1 des états financiers consolidés)*

**Risque identifié**

Dans le cadre de son développement, le groupe a réalisé depuis plusieurs exercices des opérations de croissance externe ciblées et a reconnu en conséquence plusieurs goodwill figurant au bilan pour un montant total de 42,4 millions d'euros au 31 décembre 2021.

La Direction s'assure lors de chaque exercice que la valeur comptable des goodwill ne présente pas de risque de perte de valeur. Ces goodwill font l'objet de tests de perte de valeur au moins une fois par an et à chaque fois qu'il existe un indice de perte de valeur. Pour les tests de perte de valeur, les goodwill sont ventilés par unités génératrices de trésorerie (UGT), qui correspondent à des ensembles homogènes générant des flux de trésorerie identifiables. Un test de perte de valeur consiste à comparer la valeur nette comptable de chaque UGT avec sa valeur recouvrable.

Concernant le goodwill de l'UGT « Promotion-Construction » composé des sociétés Atland Résidentiel et ses filiales de promotion/rénovation, Foncière Atland Reim ainsi que Marianne Développement et ses filiales, le Management a fait appel à un expert indépendant pour valoriser la société Atland Résidentiel selon la méthode de l'ANR (Actif Net Réévalué), dont les principales hypothèses ont consisté à appliquer un taux de décote des marges nettes des bilans d'opération en fonction du stade d'avancement de ces opérations. Afin de corroborer la valorisation faite par l'expert indépendant de la société Atland Résidentiel, le Management a également procédé à une valorisation selon la méthode des Discounted Cash Flows (DCF). Marianne Développement est valorisée selon la même méthode que celle retenue pour le calcul du goodwill définitif, en particulier pour le complément de prix relatif à l'exercice de la promesse d'achat des 40% correspondant à la part des minoritaires.



**Foncière Atland  
Société Anonyme**

*Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés  
4 avril 2022*

Concernant l'UGT « Asset Management » composée des sociétés Atland Voisin et Fundimmo, le Management a également fait appel à un expert indépendant afin que ce dernier estime la « valeur de marché » des activités d'Atland Voisin, ceci permettant de justifier la valorisation du goodwill dans les comptes du groupe. Pour Fundimmo, le groupe s'est appuyé sur l'évaluation réalisée en 2020 pour la clôture 2021, dans la mesure où les hypothèses du Business plan de la société sont restées relativement semblables à celles de l'exercice précédent et que le prix de rachat des parts minoritaires en 2021 constitue la valeur de marché.

Au regard des modalités de détermination des goodwills sur l'exercice reposant notamment sur le jugement de la Direction et compte tenu de leur montant significatif, nous avons considéré l'évaluation des goodwills comme un point-clé de l'audit.

**Procédures d'audit mises en œuvre en réponse à ce risque**

Nous nous sommes assurés de la conformité de la méthodologie appliquée par le Groupe aux normes comptables en vigueur et de la pertinence de l'information financière présentée dans la note 6.1 aux états financiers consolidés. Nous avons également apprécié les modalités de mise en œuvre de cette méthodologie notamment lors de la réalisation des travaux d'audit suivants :

- la pertinence des principales hypothèses retenues pour déterminer les marges nettes des bilans d'opérations de promotion en cours ou sous promesse, le taux d'actualisation et le taux d'impôt dégressif pour l'UGT « Promotion-Construction » ;
- l'analyse du rapport de l'expert indépendant ayant évalué les sociétés Atland Résidentiel et ses filiales ainsi qu'Atland Voisin et l'appréciation de la pertinence des hypothèses retenues par ce dernier pour les UGT « Promotion – Construction » et « Asset Management », avec l'assistance de nos experts en évaluation financière pour l'UGT « Promotion-Construction » ;
- l'analyse et l'appréciation du calcul du goodwill définitif de Marianne Développement et ses filiales, en particulier pour le complément de prix relatif à l'exercice de la promesse d'achat des 40% correspondant à la part des minoritaires.

**Évaluation du chiffre d'affaires et de la marge à l'avancement des opérations de promotion immobilière**

*(Notes 2.3.21, 5 et 7.1 des états financiers consolidés)*

**Risque identifié**

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

Le chiffre d'affaires de l'exercice 2021 des opérations de promotion immobilière s'élève à 121,5 millions d'euros et représente plus de 75 % du chiffre d'affaires consolidé du Groupe.

Ce chiffre d'affaires comptabilisé à l'avancement est essentiellement réalisé au travers de contrats de ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA). Comme présenté dans la note 2.3.21 de l'annexe aux comptes consolidés, le chiffre d'affaires et la marge sont comptabilisés au prorata de l'avancement des programmes immobiliers, estimé sur la base de l'avancement commercial à la fin de l'exercice, pondéré par le pourcentage d'avancement des dépenses et du coût de revient. Une provision pour perte à terminaison est comptabilisée lorsqu'il est probable que le prix de revient final du programme sera supérieur au chiffre d'affaires budgété.

Le montant de chiffre d'affaires et de marge à comptabiliser, et éventuellement de provisions pour perte à terminaison, dépend de la capacité de la Direction à estimer de manière fiable les coûts restant à engager sur les programmes immobiliers ainsi que le montant des ventes futures jusqu'à la fin du projet.



**Foncière Atland  
Société Anonyme**

*Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés  
4 avril 2022*

Nous avons considéré la reconnaissance du chiffre d'affaires et de la marge des programmes de promotion immobilière comptabilisés à l'avancement comme un point clé de l'audit en raison du caractère significatif de ce poste au regard des comptes consolidés, et du niveau d'estimation requis par la Direction pour les prévisions de chiffre d'affaires et de coût final des opérations.

**Procédures d'audit mises en œuvre en réponse à ce risque**

Nous avons adopté une approche substantive, basée notamment sur les travaux suivants pour une sélection de programmes significatifs :

- appréciation de la cohérence des derniers budgets actualisés des opérations contributrices sur l'exercice avec les pièces justificatives et les informations obtenues auprès du contrôleur de gestion et/ou des responsables de programmes ;
- rapprochement des données comptables avec le suivi de l'opération et rapprochement du degré d'avancement retenu avec la situation d'avancement de la construction obtenue ou les attestations d'architectes concernées et les actes notariés ;
- analyse des contentieux en cours et recherche d'éventuels passifs non comptabilisés ;
- analyse des variations significatives de chiffre d'affaires et de taux de marge d'une période à l'autre.

**Évaluation du chiffre d'affaires de l'activité Asset Management et Gestion Réglementée**

*(Notes 2.3.21, 5 et 7.1 des états financiers consolidés)*

**Risque identifié**

Au 31 décembre 2021, le chiffre d'affaires net consolidé de l'activité Asset Management et Gestion Réglementée (32 228 milliers d'euros) est principalement porté par la société Atland Voisin (28 502 milliers d'euros), société de gestion de portefeuilles de SCPI et d'OPCI. Cette activité représente 20% du chiffre d'affaires total consolidé de Foncière Atland à fin 2021 et 110% du résultat opérationnel.

Les principales sources de revenus générées par l'activité de gestion de portefeuilles de SCPI et d'OPPCI sont les suivantes :

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

Compte tenu du caractère significatif du chiffre d'affaires et du résultat d'exploitation de l'activité de gestion de portefeuilles dans les états financiers consolidés de Foncière Atland au 31 décembre 2021, nous avons considéré la reconnaissance du chiffre d'affaires de l'activité Asset Management et Gestion Réglementée comme étant un point clé de l'audit.

**Procédures d'audit mises en œuvre en réponse à ce risque**

Nous nous sommes assurés de la conformité de la méthodologie appliquée par le Groupe aux normes comptables en vigueur et de la pertinence de l'information présentée en annexe. Nous avons également apprécié les modalités de mise en œuvre de cette méthodologie notamment en revoyant les travaux d'audit réalisés par le commissaire aux comptes d'Atland Voisin. Ces travaux ont principalement consisté à :

- prendre connaissance des processus significatifs mis en place au sein de l'entité ;





**Foncière Atland  
Société Anonyme**

*Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés  
4 avril 2022*

- apprécier les risques et contrôles clés associés mis en place par Atland Voisin afin d'évaluer l'efficacité des contrôles opérationnels ;
- effectuer, par sondage, le rapprochement du chiffre d'affaires comptabilisé à fin 2021 avec les contrats et conventions signés avec les souscripteurs et les agents ;
- s'assurer du correct respect de la séparation des exercices.

En outre, nous avons également réalisé une mission portant notamment sur l'exhaustivité et l'exactitude des commissions de souscription et de rétrocession comptabilisées au titre de l'exercice 2021 via des requêtes Data & Analytics.

**Vérifications spécifiques**

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

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

**Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires**

***Format de présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel***

Nous avons également procédé, conformément à la norme d'exercice professionnel sur les diligences du commissaire aux comptes relatives aux comptes annuels et consolidés présentés selon le format d'information électronique unique européen, à la vérification du respect de ce format défini par le règlement européen délégué n°2019/815 du 17 décembre 2018 dans la présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L.451-1-2 du code monétaire et financier, établis sous la responsabilité de la Direction Générale. S'agissant de comptes consolidés, nos diligences comprennent la vérification de la conformité du balisage de ces comptes au format défini par le règlement précité.

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel respecte, dans tous ses aspects significatifs, le format d'information électronique unique européen.

Il ne nous appartient pas de vérifier que les comptes consolidés qui seront effectivement inclus par votre société dans le rapport financier annuel déposé auprès de l'AMF correspondent à ceux sur lesquels nous avons réalisé nos travaux.

**Désignation des commissaires aux comptes**

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société Foncière Atland par l'assemblée générale ayant statué sur les comptes de l'exercice 1976 pour le cabinet KPMG et par l'assemblée générale ayant statué sur les comptes de l'exercice 2017 pour le cabinet AGM Audit Légal.

Au 31 décembre 2021, le cabinet KPMG était dans la 45<sup>ème</sup> année de sa mission sans interruption et le cabinet AGM Audit Légal dans la 4<sup>ème</sup> année.



**Foncière Atland  
Société Anonyme**

*Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés  
4 avril 2022*

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

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

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

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

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

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

*Objectif et démarche d'audit*

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

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

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;



**Foncière Atland  
Société Anonyme**

**Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés  
4 avril 2022**

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

**Rapport au comité des comptes et de l'audit**

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

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





**Foncière Atland  
Société Anonyme**  
*Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés  
4 avril 2022*

Nous fournissons également au comité des comptes et de l'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n°537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.822-10 à L.822-14 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité des comptes et de l'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

**Les commissaires aux comptes**

Paris La Défense, le 4 avril 2022

KPMG Audit IS

**François Plat**  
Associé

Signature  
numérique de  
François Plat  
Date : 2022.04.04  
11:31:12 +02'00'

Saint-Marcel, le 4 avril 2022

AGM Audit Légal

**Yves Llobell**  
Associé

## 7.1 ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS ANNUELS 31 DÉCEMBRE 2021

### État de la situation financière

<b>Bilan consolidé actif (en K euros)</b>	<b>Note</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>			
Goodwill	6.1	42 405	50 214
Immobilisations incorporelles	6.2	7 770	10 820
Droits d'utilisation des actifs loués	6.2	4 937	5 222
Immubles de placement	6.3	94 433	102 195
Immobilisations corporelles	6.4	3 530	2 480
Participations dans les entreprises associées	6.6 et 7.3	2 975	1 616
Actifs financiers	6.5	10 621	9 340
Impôts différés actifs	6.7	2 258	2 366
<b>TOTAL ACTIFS NON COURANTS</b>		<b>168 929</b>	<b>184 252</b>
<b>ACTIFS COURANTS</b>			
Stocks et travaux en cours	6.8	92 700	37 139
Créances clients et autres débiteurs	6.9	128 927	127 634
Actifs d'impôt exigibles		1 264	248
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.10	132 537	123 911
<b>TOTAL ACTIFS COURANTS</b>		<b>355 428</b>	<b>288 932</b>
<b>TOTAL ACTIFS DÉTENUS EN VUE DE LEUR VENTE</b>	6.11., 7.3 et 8.2	<b>1 779</b>	<b>4 378</b>
<b>TOTAL ACTIFS</b>		<b>526 136</b>	<b>477 562</b>

  

<b>Bilan consolidé passif (en K euros)</b>	<b>Note</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>			
Capital apporté	6.12	49 061	49 061
Réserves et résultats accumulés	6.12	74 000	59 428
Résultat de la période	6.12	16 170	19 677
<b>CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE</b>		<b>139 231</b>	<b>128 166</b>
Participations ne donnant pas le contrôle		1 026	1 363
<b>CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS</b>		<b>140 257</b>	<b>129 529</b>
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>			
Emprunts et dettes financières non courants	6.13	218 592	171 207
Obligations locatives non courantes	6.13	3 169	3 997
Avantages du personnel	6.14	440	589
Impôts différés passifs		135	606
<b>TOTAL PASSIFS NON COURANTS</b>		<b>222 336</b>	<b>176 399</b>
<b>PASSIFS COURANTS</b>			
Passifs financiers	6.15	24 499	36 080
Obligations locatives courantes	6.15	1 823	1 306
Provisions courantes		1 343	2 788
Dettes fournisseurs et autres dettes	6.15	80 106	73 752
Autres créditeurs	6.15	54 162	57 709
<b>TOTAL PASSIFS COURANTS</b>		<b>161 933</b>	<b>171 635</b>
<b>TOTAL PASSIFS LIES AUX ACTIFS DÉTENUS EN VUE DE LEUR VENTE</b>		<b>1 610</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL PASSIFS</b>		<b>526 136</b>	<b>477 562</b>

## État consolidé du résultat net

Compte de résultat (en K euros)	Note	31/12/2021	31/12/2020*
Chiffre d'affaires	7.1	161 431	187 054
Charges externes et autres charges	7.4	- 111 835	- 137 883
Impôts et taxes		- 981	- 585
Charges de personnel	7.5	- 30 363	- 25 463
Dotations nettes aux amortissements et aux provisions	7.6	- 6 955	- 6 258
Autres produits d'exploitation		697	396
<b>RÉSULTAT OPERATIONNEL COURANT</b>		<b>11 994</b>	<b>17 262</b>
Résultat net sur cession d'actifs	7.3	13 323	11 784
<b>RÉSULTAT OPERATIONNEL APRES CESSIION D'ACTIFS</b>		<b>25 317</b>	<b>29 046</b>
Charges financières	7.7	- 6 891	- 5 984
Produits financiers	7.7	397	427
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>		<b>- 6 494</b>	<b>- 5 557</b>
Impôt sur les bénéfices	7.8	- 3 926	- 3 873
<b>RÉSULTAT NET DES SOCIÉTÉS INTÉGRÉES</b>		<b>14 897</b>	<b>19 616</b>
Quote-part dans les résultats des entreprises associées	6.6	2 005	1 067
<b>RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ</b>		<b>16 902</b>	<b>20 683</b>
dont part revenant aux actionnaires de la société mère		16 170	19 678
dont part revenant aux participations ne donnant pas le contrôle		732	1 005
Résultat par action		(€ par action)	(€ par action)
De base	6.12	3,70 €	4,52 €
Dilué	6.12	3,68 €	4,46 €

(\*) Le compte de résultat 2020 a été retraité de la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE) qui a été reclassée en « impôt sur les bénéfices ».

## État du résultat global consolidé

(en K euros)	Note	31/12/2021	31/12/2020*
Résultat net consolidé		16 902	20 683
Variation de juste valeur des instruments dérivés de couverture nets d'impôts		378	4
Gains et pertes actuariels sur les régimes de retraites à prestations définies nets d'impôts		207	0
Autres éléments du résultat global <sup>(1)</sup>		585	4
<b>RÉSULTAT NET GLOBAL CONSOLIDÉ</b>		<b>17 487</b>	<b>20 687</b>
Dont			
Part du groupe		16 749	19 682
Participations ne donnant pas le contrôle		738	1 005

(1) Éléments recyclables en totalité par résultat.

Tableau de variation des capitaux propres consolidés

(en K euros)	Capital	Réserves	Résultat	Capitaux propres groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Capitaux propres Totaux
<b>AU 31/12/2019</b>	<b>49 056</b>	<b>43 938</b>	<b>22 693</b>	<b>115 687</b>	<b>2 751</b>	<b>118 438</b>
Résultat 31/12/2020			19 678	19 678	1 005	20 683
Résultat 31/12/2019		22 693	- 22 693	0		0
<i>Autres éléments du résultat global :</i>						
Juste valeur des instruments financiers dérivés de couverture		4		4		4
<b>RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ</b>	<b>0</b>	<b>22 697</b>	<b>- 3 015</b>	<b>19 682</b>	<b>1 005</b>	<b>20 687</b>
Augmentation de capital de la société mère	5	5		10		10
Juste valeur des actifs financiers (effets liés à IFRS 9)		- 119		- 119		- 119
Distribution de dividendes et de résultats		- 6 277		- 6 277	- 2 533	- 8 810
Acquisitions / cessions de titres d'autocontrôle		- 1 417		- 1 417		- 1 417
Païement fondé sur des actions		740		740		740
Mouvements de périmètre		- 140		- 140	140	0
Autres						
<b>AU 31/12/2020</b>	<b>49 061</b>	<b>59 427</b>	<b>19 678</b>	<b>128 166</b>	<b>1 363</b>	<b>129 529</b>
Résultat 31/12/2021			16 170	16 170	732	16 902
Résultat 31/12/2020		19 678	- 19 678	0		
<i>Autres éléments du résultat global :</i>						
Juste valeur des instruments financiers dérivés de couverture		378		378		378
Gains et pertes actuariels retraite		201		201	6	207
<b>RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ</b>		<b>20 257</b>	<b>- 3 508</b>	<b>16 749</b>	<b>738</b>	<b>17 487</b>
Juste valeur des actifs financiers (effets liés à IFRS 9)		591		591		591
Distribution de dividendes et de résultats		- 6 552		- 6 552	- 1 237	- 7 789
Acquisitions / cessions de titres d'autocontrôle		- 1 062		- 1 062		- 1 062
Païement fondé sur des actions		- 299		- 299		- 299
Mouvements de périmètre		1 638		1 638	162	1 800
Autres						
<b>AU 31/12/2021</b>	<b>49 061</b>	<b>74 000</b>	<b>16 170</b>	<b>139 231</b>	<b>1 026</b>	<b>140 257</b>

# Tableau des flux de trésorerie consolidés

(en K euros)

	Note	31/12/2021	31/12/2020*
<b>RÉSULTAT</b>		<b>16 902</b>	<b>20 683</b>
<b>ÉLIMINATION DES ÉLÉMENTS SANS INCIDENCE SUR LA TRÉSORERIE OU NON LIÉS À L'EXPLOITATION</b>			
Part dans les résultats des entreprises associées, nette des dividendes reçus	6.6	- 2 005	- 1 067
Dotations aux amortissements et dépréciations	6.17.1 et 7.6	8 569	6 173
Paie ment fondé sur des actions		- 299	740
Variation de la juste valeur des instruments financiers		73	80
Autres produits et charges calculés		182	- 907
Plus et moins-values de cession d'actifs immobiliers de placement et de titres	7.3	- 13 323	- 10 512
<b>Marge brute d'autofinancement après coût du financement et impôt</b>		<b>10 099</b>	<b>15 195</b>
Coût de l'endettement financier net		6 445	5 557
Impôts		3 638	3 225
<b>Marge brute d'autofinancement avant coût du financement et impôt</b>		<b>20 182</b>	<b>23 977</b>
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	6.16 et 6.17.2	- 51 831	26 028
<i>Dont variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité rénovation</i>		<i>- 40 597</i>	<i>12 231</i>
Intérêts versés nets		- 6 419	- 5 661
Impôts payés		- 5 028	- 7 255
<b>FLUX NET DE TRÉSORERIE GÉNÉRÉS PAR L'ACTIVITÉ</b>		<b>- 2 716</b>	<b>23 241</b>
<b>FLUX NET DE TRÉSORERIE GÉNÉRÉS PAR L'ACTIVITÉ RÉNOVATION</b>		<b>- 40 380</b>	<b>13 848</b>
Décaissements sur acquisition d'immobilisations incorporelles et corporelles	6.2, 6.4 et 6.17.3	- 1 770	- 1 244
Décaissements sur acquisition d'immeubles de placement	6.3 et 6.17.3	- 15 448	- 28 873
Remboursement d'actifs financiers – Encaissements sur cession d'actifs financiers	6.5	463	9 704
Encaissements nets sur cession d'immobilisations incorporelles et corporelles		0	0
Encaissements nets sur cession d'immeubles de placement	7.3	28 927	827
Décaissements sur acquisition d'immobilisations financières	6.5	- 1 444	- 234
Décaissements / Encaissements sur acquisitions / cessions de filiales nets de la trésorerie acquise et / ou cédée	4.3	3 835	8 398
<b>FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT</b>		<b>14 563</b>	<b>- 11 422</b>
Augmentation de capital	6.12	0	10
Dividendes payés aux actionnaires de la société mère	6.12	- 6 557	- 6 150
Distribution des minoritaires	6.12	- 1 232	- 2 661
Dépôts reçus	6.17.5	237	568
Dépôts remboursés	6.17.5	- 295	- 71
Encaissements provenant d'emprunts (y compris contrats de location financement)	6.17.4 et 6.17.5	77 146	29 254
Remboursement d'emprunts	6.17.4 et 6.17.5	- 30 327	- 11 056
Remboursement des obligations locatives		- 1 895	- 1 275
Rachat de parts minoritaires **		- 4 651	0
Variation des crédits promoteurs	6.17.5	2 220	- 23 801
Variation des autres fonds propres	6.17.5	2 559	- 268
<b>FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT</b>		<b>37 205</b>	<b>- 15 450</b>
<b>VARIATION DE TRÉSORERIE</b>		<b>8 672</b>	<b>10 216</b>
<b>TRÉSORERIE À L'OUVERTURE – CF. § 6.10</b>		<b>123 505</b>	<b>113 289</b>
<b>TRÉSORERIE À LA CLÔTURE – CF. § 6.10</b>		<b>132 177</b>	<b>123 505</b>

(\*) Le compte de résultat 2020 a été retraité de la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE) qui a été reclassée en « impôt sur les bénéfices ».

(\*\*) Rachat de minoritaires (dont Fundimmo et autres titres de sociétés de promotion).



### 7.1.1 Notes annexes aux comptes consolidés

---

Note 1	Informations générales	133	Note 6	Précisions sur certains postes du bilan consolidé	148
Note 2	Principes et méthodes comptables	134	Note 7	Informations sur le compte de résultat	164
Note 3	Périmètre de consolidation	143	Note 8	Informations complémentaires	167
Note 4	Comparabilité des comptes	143			
Note 5	Informations sectorielles et données chiffrées	145			

## Note 1 Informations générales

Le groupe Foncière Atland est un acteur global de l'immobilier dont les activités couvrent l'ensemble de la chaîne de valeur de l'immobilier : promotion et construction, *asset management* et détention d'actifs long terme sous forme de foncière SIIC. Son métier est de concevoir et gérer des produits d'investissements immobiliers à destination d'une clientèle de particuliers et de professionnels.

Le groupe développe plus particulièrement les métiers de l'investissement, la gestion de fonds immobiliers, le financement participatif et la promotion résidentiel neuf et ancien.

L'entité tête de groupe, Foncière Atland, est une société anonyme dont le siège social est situé en France : 40, avenue George V à Paris. Elle est cotée sur le marché Eurolist compartiment C, de Nyse Euronext Paris.

Les états financiers sont présentés en milliers d'Euros. La présente annexe fait partie intégrante des comptes consolidés au 31 décembre 2021 tels qu'arrêtés par le Conseil d'administration en date du 22 mars 2022. Ces comptes seront soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Annuelle du 17 mai 2022.

### Faits marquants

#### Réalisation d'une première émission obligataire Euro PP de 32,5 M€

Le 29 avril 2021, Foncière Atland a réalisé sa première émission obligataire Euro PP d'un montant de 32,5 M€. Les obligations, d'une maturité de 5 ans, sont admises aux négociations sur Euronext Access. Le placement a été réalisé auprès d'une dizaine d'investisseurs institutionnels et de sociétés de gestion privée.

Le produit de cette émission aura pour vocation de contribuer au financement des besoins du groupe et notamment à la croissance de ses différentes lignes de métiers : la structuration d'opérations clés en main locatifs pour compte propre, l'élargissement de la gamme de produits d'investissement immobilier pour les particuliers et les investisseurs professionnels et le développement de l'activité de promotion logements.

#### Fundimmo obtient le statut de Prestataire en Services d'Investissement

Pour mémoire, Fundimmo a obtenu en 2018 l'agrément de l'AMF (agrément de Conseiller en Investissement Participatif - CIP) pour proposer une offre de crowdfunding immobilier en investissement locatif dédiée à l'immobilier d'entreprise.

En mai 2021, Fundimmo a obtenu le statut de Prestataire en Services d'investissement auprès de l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution (ACPR). Ce statut s'inscrit dans la volonté de Fundimmo de démocratiser l'investissement en financement participatif et plus globalement d'élargir sa gamme de produit d'investissement immobilier à commercialiser auprès des épargnants par le développement de nouveaux produits de placement. En effet, cet agrément apporte une crédibilité et un confort supplémentaires auprès des investisseurs de la plateforme par des contraintes réglementaires plus fortes.

#### Rachat des parts minoritaires de Fundimmo

Le 23 septembre 2021, Atland Group (filiale à 100 % de Foncière Atland) qui détenait à cette date 64,97 % du capital de Fundimmo a racheté par anticipation l'ensemble auprès des parts minoritaires de Fundimmo pour devenir actionnaire unique de la société.

Cette opération va permettre d'accélérer la mise en œuvre de la stratégie de développement de la plateforme digitale.

#### Covid-19

L'activité 2021 a été bien moins impactée que l'année précédente par le Covid-19. Le groupe est parvenu à maintenir son niveau d'activité malgré les différentes restrictions survenues sur la période.

Sur les activités d'*asset management* pour compte de tiers et gestion réglementée ainsi que sur l'activité de la foncière, l'impact a été peu significatif. Toutes les mesures ont été mises en œuvre afin d'assurer une continuité d'activité et les collectes sur les SCPI gérées par Atland Voisin et sur l'activité de dette de Fundimmo sont revenus à des niveaux proches de ceux connus avant la crise sanitaire.

Quant à l'activité de promotion logement qui a connu un recul en 2021, celui-ci est principalement la conséquence directe des retards d'obtention des autorisations administratives et des décalages de signatures.

## Note 2 Principes et méthodes comptables

### 2.1 Déclaration de conformité

Les états financiers consolidés du groupe Foncière Atland, arrêtés au 31 décembre 2021, ont été préparés conformément aux normes IFRS et aux interprétations de l'IFRS IC telles qu'adoptées dans l'Union Européenne.

Les principes et méthodes comptables appliqués pour les comptes consolidés au 31 décembre 2021 sont identiques à ceux utilisés pour les comptes clos au 31 décembre 2020 à l'exception des normes, amendements et interprétations adoptées par l'Union européenne et d'application obligatoire en 2021.

#### Normes, amendements et interprétations adoptés par l'Union Européenne et d'application obligatoire au 1<sup>er</sup> janvier 2021

- › Amendements à IFRS 9 – Caractéristiques de remboursement anticipé avec rémunération négative ;
- › Amendements à IAS 39, IFRS 7 et IFRS 9 – Réforme des taux d'intérêts de référence, phase 2 ;
- › Amendements à IFRS 16 – Allègements de loyer liés à la Covid-19.

L'application de ces amendements n'a pas eu d'impact significatif sur les états financiers consolidés du groupe au 31 décembre 2021.

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

- › Conclusions de l'IFRS IC relatives à l'attribution des avantages postérieurs à l'emploi aux périodes de services (IAS 19 – Avantages du personnel)

Cette décision n'a pas eu d'impact significatif sur les états financiers consolidés du groupe ;

- › Conclusions de l'IFRS IC relatives aux coûts d'implémentation et d'accès à des applications sur le Cloud (ISA 38 – Immobilisations incorporelles). Le groupe finalise l'identification et l'analyse des coûts concernés et n'anticipe pas d'impact significatif lié à la mise en œuvre de cette décision.

#### 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 2021.

- › Amendement à IFRS 16 – Allègements de loyers liés à la Covid-19 au-delà du 30 juin 2021 ;
- › Amendements à IFRS 10 et IAS 28 – Vente ou apport d'actifs entre une entreprise associée et une coentreprise ;
- › Amendements à IFRS 3 – Référence au cadre conceptuel ;

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

### 2.2 Modalités de consolidation

#### 2.2.1 Méthodes de consolidation

##### Filiales

Une filiale est une entité contrôlée par la société. Le contrôle existe lorsque le groupe détient le pouvoir sur l'entité, a droit à des rendements variables en raison de ses liens avec l'entité et a la capacité d'exercer son pouvoir de manière à influencer sur le montant de ces rendements.

Pour apprécier le contrôle, les droits de vote potentiels que le groupe a la capacité pratique d'exercer sont pris en considération.

Les états financiers des filiales sont inclus dans les états financiers consolidés du groupe à partir de la date à laquelle le contrôle est obtenu jusqu'à la date à laquelle le contrôle cesse.

##### Entreprises associées et coentreprises

Les entreprises associées sont les entités dans lesquelles le groupe a une influence notable sur les politiques financières et opérationnelles sans en avoir le contrôle.

Les états financiers consolidés incluent la quote-part du groupe dans le montant total des profits et pertes comptabilisés par les entreprises associées, selon la méthode de la mise en équivalence, à partir de la date à laquelle l'influence notable est exercée jusqu'à la date à laquelle elle prend fin. Si la quote-part du groupe dans les pertes d'une entreprise associée est supérieure à sa participation dans celle-ci, la valeur comptable des titres mis en équivalence est ramenée à zéro et le groupe cesse de comptabiliser sa quote-part dans les pertes à venir, à moins que le groupe n'ait une obligation légale ou implicite de participer aux pertes ou d'effectuer des paiements au nom de l'entreprise associée.

Les coentreprises sont les entités sur lesquelles le groupe exerce un contrôle conjoint en vertu d'un accord contractuel.

Au 31 décembre 2021, à l'exclusion des entités abritant les opérations menées en co-investissement ou co-promotion, toutes les sociétés incluses dans le périmètre (voir la note 3 – Périmètre de consolidation) sont intégrées suivant la méthode de l'intégration globale.

#### 2.2.2 Méthodes de conversion utilisées pour les entreprises étrangères

Toutes les sociétés étant établies dans la zone euro, leur intégration ne génère aucun écart de conversion.

#### 2.2.3 Dates de clôture

Les états financiers consolidés ont été réalisés à partir des comptes des sociétés du groupe arrêtés au 31 décembre 2021.

## 2.3 Méthodes et règles d'évaluation

### 2.3.1 Utilisation d'estimations et exercice du jugement

La préparation des états financiers nécessite de la part de la Direction, l'exercice du jugement, l'utilisation d'estimations et d'hypothèses qui ont un impact sur les montants d'actif et de passif à la clôture ainsi que sur les éléments de résultat de la période.

Les estimations significatives réalisées par le groupe Foncière Atland pour l'établissement des comptes consolidés portent principalement sur :

- 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 des 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. En particulier, la Direction a exercé son jugement pour :

- la reconnaissance des actifs d'impôts différés, en particulier sur déficits reportables ;
- l'interprétation contractuelle des mesures d'accompagnement octroyées aux locataires (cf. note 2.1).

Les informations relatives aux estimations et jugements exercés pour appliquer les méthodes comptables sont incluses dans les notes suivantes :

- 2.3.8 Immeubles de placement ;
- 2.3.11 Stocks et travaux en cours ;
- 2.3.16 Dettes financières ;
- 2.3.18 Provisions ;
- 6.1 *Goodwill* ;
- 2.3.21 Enregistrement des produits.

### 2.3.2 Homogénéité des méthodes

Les actifs, les passifs, les charges et les produits des entreprises consolidées sont évalués et présentés selon des méthodes homogènes au sein du groupe.

### 2.3.3 Opérations intra-groupe

Toutes les transactions entre les sociétés consolidées sont éliminées ainsi que les résultats de ces transactions (marge d'exploitation, plus-values, dividendes). Les pertes sont éliminées

de la même façon que les profits, mais seulement dans la mesure où elles ne sont pas représentatives d'une perte de valeur.

### 2.3.4 Regroupement d'entreprises et Goodwill

Pour déterminer si une transaction est un regroupement d'entreprise selon la norme IFRS 3 révisée, le groupe analyse si un ensemble d'activités et de biens est acquis en plus de l'immobilier et si cet ensemble inclut à minima une entrée et un processus substantiel qui contribuent significativement ensemble à créer une sortie.

À la date d'acquisition, le groupe comptabilise à leur juste valeur les actifs, passifs et passifs éventuels identifiables de l'entité acquise (à l'exception des actifs non courants destinés à la vente).

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

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

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

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

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

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

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

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

### 2.3.5 Immobilisations incorporelles

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

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

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

Les amortissements sont calculés suivant le mode linéaire en fonction de la durée d'utilité prévue de chaque immobilisation : 3 ans pour les logiciels et développements informatiques et de 3 à 5 ans pour la relation clientèle des activités de promotion immobilière.

### 2.3.6 Droits d'utilisation des actifs loués

Les droits d'utilisation des actifs loués correspondent au montant de la valeur initiale des obligations locatives au sens IFRS 16 (voir note 2.1) diminuée du montant des amortissements et dépréciations réalisés, et des opérations de cession-bail.

Dans le cadre de l'application de la norme IFRS 16, le groupe retrace les contrats de location portant sur des actifs de plus de 5 000 euros et d'une durée supérieure à un an.

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

### 2.3.7 Immobilisations corporelles

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

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

Les durées d'utilité retenues sont les suivantes :

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

### 2.3.8 Immeubles de placement

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

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

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

Le coût d'entrée des immeubles comprend :

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

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

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

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

Les paiements effectués au titre de la location sont ventilés entre la charge financière et l'amortissement de la dette de manière à obtenir un taux périodique constant sur le solde de l'emprunt figurant au passif. Les « avances preneurs » figurent en réduction des dettes financières.

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

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

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

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

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

Composants	Locaux d'activités		Centres commerciaux		Bureaux	
	Quote-part	Durées d'utilisation	Quote-part	Durées d'utilisation	Quote-part	Durées d'utilisation
Gros œuvre	80 %	30 ans	50 %	50 ans	60 %	60 ans
Façades, étanchéités, couverture et menuiseries extérieures	10 %	30 ans	15 %	25 ans	15 %	30 ans
Chauffage, électricité, ascenseurs, climatisation,	5 %	20 ans	25 %	20 ans	15 %	20 ans
Agencement intérieur, décoration	5 %	10 ans	10 %	15 ans	10 %	15 ans

Les immeubles de placement font l'objet, deux fois par an, d'une évaluation par un expert indépendant.



## Juste valeur

Foncière Atland applique la norme IFRS 13, laquelle définit la juste valeur comme le prix qui serait reçu pour la vente d'un actif ou payé pour le transfert d'un passif lors d'une transaction normale entre des intervenants de marché à la date d'évaluation.

La norme IFRS 13 prévoit une hiérarchisation des justes valeurs classant selon trois niveaux d'importance les données ayant servi de base à l'évaluation des actifs et passifs concernés.

Les trois niveaux sont les suivants :

- **niveau 1** : la juste valeur correspond à des prix non ajustés cotés sur des marchés actifs pour des actifs ou passifs identiques ;
- **niveau 2** : la juste valeur est déterminée sur la base de données observables, soit directement, soit indirectement ;
- **niveau 3** : la juste valeur est déterminée sur la base de données non observables directement.

Compte tenu de la nature du marché immobilier français et du peu de données publiques disponibles, Foncière Atland a considéré que le niveau le plus adapté pour ses actifs détenus est le niveau 3.

La juste valeur est déterminée sur la base d'expertises indépendantes (évaluation hors droits) ou d'une promesse de vente le cas échéant.

Lorsque des immeubles ont été acquis depuis moins de 6 mois, la juste valeur correspond au coût d'acquisition du bien.

Le principe général de valorisation retenu repose sur une approche multicritères. La valeur vénale est estimée par l'expert sur la base des valeurs issues de deux méthodologies : la méthode des flux de trésorerie actualisés (Discounted Cash-Flow) et la méthode par le rendement. Les résultats obtenus sont par ailleurs recoupés avec le taux de rendement initial et les valeurs vénales au m<sup>2</sup> constatés sur des transactions réelles et équivalentes.

## Dépréciation et tests d'impairment des immeubles de placement

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

Ainsi, la méthode est appliquée dans la mesure où aucune décision d'arbitrage n'a été prise sur les actifs. Le cas échéant, la valeur de l'actif correspond à la valeur de recouvrement (déduction faite des frais de cession).

## 2.3.9 Actifs non courants destinés à la vente

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

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

Pour le groupe Foncière Atland, seuls les immeubles répondant aux critères ci-dessus et faisant partie du plan de vente arrêté par le Comité d'investissement sont classés en actifs non courants destinés à être cédés.

Les modalités d'évaluation de ces biens sont identiques à celles exprimées ci-dessus pour les immeubles de placement si aucune promesse de vente n'est signée.

En cas d'existence d'une promesse de vente à la date de clôture des comptes, l'actif est comptabilisé à sa valeur de prix de cession.

## 2.3.10 Autres actifs financiers

### Titres de participation des entités non consolidées et créances rattachées

Les titres de participation des entités non consolidées sont enregistrés lors de leur acquisition à leur coût d'acquisition majoré des coûts de transaction. Ils sont ensuite, et à chaque clôture, évalués à leur juste valeur par résultat ou capitaux propres selon le choix opéré lors de la comptabilisation initiale.

À chaque nouvelle acquisition de titres de capitaux propres, une analyse de l'intention de gestion du groupe est conduite afin de déterminer s'ils seront évalués à la juste valeur par résultat ou par capitaux propres.

La juste valeur est appréhendée à partir des techniques d'évaluation reconnues (références à des transactions récentes, actualisation des cash-flows futurs, etc.)

Les créances financières rattachées sont enregistrées à leur coût d'acquisition. Par ailleurs des dépréciations sont constituées et comptabilisées en résultat lorsqu'il existe une indication objective de perte de valeur du fait d'un événement intervenu après la comptabilisation initiale de l'actif.

### Dépôts de garantie versés

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

## 2.3.11 Stocks et travaux-encours

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

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

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

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

## 2.3.12 Créances clients et autres débiteurs

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

## 2.3.13 Autres actifs financiers courants

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

## 2.3.14 Trésorerie, équivalents de trésorerie et instruments financiers

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

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

### 2.3.15 Dépréciations des actifs non financiers

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

### 2.3.16 Dettes financières

Les dettes financières sont ventilées entre :

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

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

### Évaluation et comptabilisation des instruments dérivés

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

Du fait de ses modalités de calcul spécifiques, la prime variable de l'emprunt obligataire a été comptabilisée comme un instrument dérivé.

### Instruments de couverture

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

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

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

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

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

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

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

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

rubriques du compte de résultat, au montant près de la « part inefficace » de la couverture.

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

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

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

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

### 2.3.17 Dépôts de garantie des locataires à long terme

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

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

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

### 2.3.18 Provisions

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

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

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

### 2.3.19 Coût de l'endettement financier net

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

### 2.3.20 Impôts sur le résultat

#### Régime fiscal SIIC

Depuis le 1<sup>er</sup> avril 2007, la société Foncière Atland a opté pour le régime des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées. En conséquence, le résultat courant relatif à l'activité locative, les plus-values de cession d'actifs ainsi que les dividendes reçus des filiales soumises au même régime, sont exonérés d'impôt sur les sociétés.

### Régime de droit commun et impôts différés

Les impôts différés résultent des décalages temporels d'imposition ou de déduction et sont calculés selon la méthode du report variable et sur la totalité des différences temporaires existant dans les comptes individuels ou provenant des retraitements de consolidation.

L'évaluation des actifs et des passifs d'impôts différés doit refléter les conséquences fiscales qui résulteraient de la façon dont l'entreprise s'attend, à la clôture de l'exercice, à recouvrer ou à régler la valeur comptable de ses actifs et de ses passifs.

Les impôts différés susceptibles d'exister à la clôture des comptes concernent principalement :

- › les structures du groupe qui ne sont pas éligibles au régime SIIC ;
- › les structures du groupe qui n'ont pas encore opté pour ce régime ;
- › les structures du groupe ayant opté pour ce régime mais dont une partie de l'activité relève du secteur taxable.

La CVAE est classée en impôts sur les bénéfices.

### 2.3.21 Enregistrement des produits

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

Le chiffre d'affaires consolidé est constitué :

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

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

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

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

Taux d'avancement = Avancement commercial \* avancement technique = (CA HT acté / CA HT budgété) \* (Dépenses HT réalisées y compris coût du terrain / Dépenses HT budgétées y compris coût du terrain)

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

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

### Produits relatifs aux activités de prestations de services :

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

Cette activité génère 5 sources de revenus :

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

### Produits relatifs aux cessions d'actifs non courants :

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

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

### Produits relatifs aux revenus locatifs :

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

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

### 2.3.22 Indicateurs alternatifs de performance

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

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

### 2.3.23 Opérations de location

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

### 2.3.24 Avantages postérieurs à l'emploi

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

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

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

- › âge de départ à la retraite de 62 ans ;
- › revalorisation des salaires de 2,5 % ;
- › taux d'actualisation brute de 0,98 % ;
- › turn-over : fort ;
- › table de survie INSEE 2021.

Les engagements ainsi évalués sont intégralement provisionnés au bilan en passifs non courants.

### 2.3.25. Résultat par action

L'information présentée est calculée selon les principes suivants :

- › **résultat de base par action** : le résultat de la période (part du groupe) est rapporté au nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de la période après déduction des actions propres détenues. Le nombre moyen d'actions ordinaires en circulation est une moyenne annuelle pondérée ajustée du nombre d'actions ordinaires remboursées ou émises au cours de la période et calculée en fonction de la date d'émission des actions au cours de l'exercice,
- › **résultat dilué par action** : le résultat de la période (part du groupe) ainsi que le nombre moyen pondéré d'actions en circulation, pris en compte pour le calcul du résultat de base par action, sont ajustés des effets de toutes les actions ordinaires potentiellement dilutives.

### 2.3.26 Actions gratuites

Les actions gratuites accordées à certains salariés du groupe sont évaluées à la date d'octroi à leur juste valeur. Les évolutions de valeurs postérieures à la date d'octroi n'ont pas d'effet sur la valorisation initiale.

La valeur calculée des actions gratuites est enregistrée en charges de personnel linéairement sur la période d'acquisition des droits, avec une contrepartie directe en capitaux propres.

### 2.3.27 Actions propres

Si le groupe rachète ses propres instruments de capitaux propres (actions propres), ceux-ci sont portés en déduction des capitaux

propres et sont exclus du nombre moyen pondéré d'actions en circulation. Aucun profit ou perte n'est comptabilisé dans le compte de résultat lors de l'achat, de la vente, de l'émission ou l'annulation d'instruments de capitaux propres du groupe.

### 2.3.28 Comptabilisation des charges refacturées aux locataires

Les charges locatives refacturées sont enregistrées directement en diminution des charges opérationnelles correspondantes.

### 2.3.29 Gestion des risques

En ce qui concerne l'utilisation d'instruments financiers, le groupe est exposé aux risques de crédit, de liquidité et de marché. Le groupe procède de manière régulière à une revue de ses risques et considère que les risques suivants sont pertinents au regard de son activité :

#### Risque de crédit

Le risque de crédit représente le risque de perte financière pour le groupe dans le cas où un client ou une contrepartie à un instrument financier viendrait à manquer à ses obligations contractuelles. Ce risque provient essentiellement des créances clients et des titres de placement.

#### Créances clients et autres débiteurs

L'exposition du groupe au risque de crédit est réduite en raison :

- › de la diversification récente des sources de revenus et de la qualité de ses locataires dans le cadre de son activité « investissement ».

Au 31 décembre 2021, l'encours clients net des provisions pour dépréciation se monte à 73 475 K€ et concerne les créances sur revenus locatifs (hors provisions pour charges à refacturer d'un montant de 930 K€ pour lesquelles les appels de fonds s'effectuent à intervalle variable selon la nature de charges concernées tout au long de l'exercice), les créances liées à l'activité de promotion relative à Atland Résidentiel principalement et les créances liées à l'activité de gestion d'actifs principalement assurée par la société Atland Voisin.

L'ensemble se décompose de la façon suivante :

- › - créances non échues : 73 475 K€ :
  - dont quittance du quatrième trimestre 2021 : 1 776 K€ (activité investissement) de loyers non échus,
  - dont prix de cession de travaux en cours : 68 237 K€ principalement pour la partie promotion immobilière logement (à savoir part des obligations de performance déjà réalisées par le groupe et pour lesquelles le droit définitif à percevoir de la trésorerie est subordonné à un échéancier contractuel des paiements dans le cadre de ventes en état de futur achèvement),
  - dont activité de gestion d'actifs réglementée : 3,462 K€ (essentiellement des honoraires de gestion non échus) ;
- › créances échues de plus de 3 mois : 65 K€ dépréciées à 100 % au 31 décembre 2021 (vs 415 K€ au 31 décembre 2020).

La diminution des créances échues de plus de 3 mois fait suite à la reprise des provisions constituées historiquement sur deux locataires en difficultés financières (immeubles de Villejuif et Cébazat). L'impact sur le compte de résultat 2021 du groupe se solde par un produit de 106 K€ notamment suite à l'encaissement partiel d'une partie desdites créances.

### Dépendance par rapport aux tiers :

#### Sur la partie promotion / construction :

Les ventes d'actifs en cours de construction dans le cadre de VEFA (vente en état de futur achèvement) étant signées devant notaire après obtention par le client du financement nécessaire à l'acquisition auprès d'un établissement de crédit qui sécurise le paiement du prix, le risque d'impayé est quasi nul pour l'activité de développement et de rénovation. La construction des biens est également conditionnée à un taux de pré commercialisation compris entre 40 % (« logement ») et 100 % (« Parcs d'activité »), ce qui limite fortement le risque d'inventu à la livraison du bien. De plus les VEFA en logement sont réalisées soit avec des investisseurs, soit avec des opérateurs sociaux ou des particuliers, ce qui diversifie la nature des clients.

#### Concernant le pôle Asset management :

S'agissant des commissions de gestion et de souscription perçues par la société Voisin, celles-ci ne font pas l'objet de risque d'impayés :

- les honoraires de souscriptions sont directement prélevés sur la collecte ;
- les honoraires de gestion sont payés par les SCPI.

Plus de 81 % de la collecte est réalisée auprès de Conseillers en Gestion de Patrimoine (CGP) dont les 10 plus importants représentent 44 % de la collecte totale. En outre, les SCPI gérées par Atland Voisin comptent plus de 35 000 associés à leur capital.

#### Sur la partie Investissement/Revenus locatifs de la SIIC :

S'agissant du degré de dépendance des revenus locatifs de Foncière Atland à l'égard des tiers, il est à noter que Total est son premier locataire en 2021 (avec 23 % des revenus locatifs) suivi par le groupe Speedy (20 % des revenus locatifs), Engie (13 % des revenus locatifs) et le groupe Freinage Poids Lourds Services (11 % des revenus locatifs).

### Placements

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

### Analyse des emprunts par maturité :

Échéancier (en K euros)	De 1 à 3 mois	De 3 à 12 mois	De 1 à 2 ans	De 3 à 5 ans	Plus de 5 ans	Total
Emprunt obligataire non convertible	0	0	0	0	32 001	32 001
Emprunts auprès des établissements de crédit <sup>(1)</sup>	4 359	10 207	14 986	103 216	8 099	140 867
Emprunts - Crédit-bail	40	122	167	529	1 073	1 931
Obligations locatives (IFRS 16)	441	1 382	1 773	1 363	33	4 992
Crédits promoteur	0	5 246	33 467	21 533	0	60 246
<b>TOTAL</b>	<b>4 840</b>	<b>16 957</b>	<b>50 393</b>	<b>126 641</b>	<b>41 206</b>	<b>240 037</b>

(1) Y compris emprunts relatifs aux immeubles de placement destinés à la vente (représentent un capital de 1 610 K€).

### Risque sur les entités structurées

Le risque est peu significatif et se limite aux fonds propres engagés.

### Risque de marché

Le risque de marché correspond au risque que des variations de prix de marché, tels que les cours de change, les taux d'intérêt et

### Risque de prix

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

- les revenus liés aux opérations de construction et rénovation (72 %) : ces revenus présentent un risque limité car ils sont tirés soit de la vente aux entreprises, (tertiaire), aux particuliers (appartements en VEFA ou découpe), investisseurs particulier ou professionnels ou opérateurs sociaux ;
- les revenus liés à l'activité d'asset et property management et ceux liés à l'activité de gestion d'actifs réglementés (23 %) avec un mix entre honoraires d'asset management, honoraires de property management, honoraires de souscription et de montage et honoraires de gestion réglementée ;
- les revenus locatifs issus de l'activité d'investissement (5 %).

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

- la plupart des baux sont signés sur de longues durées (6 à 12 ans) : au 31 décembre 2021, 55 % des loyers sont adossés à des baux d'une durée ferme résiduelle supérieure à 4 ans ;
- la durée ferme moyenne des baux relatifs au patrimoine direct de foncière est supérieure à 5 ans à fin décembre 2021 ;
- le groupe est faiblement exposé aux variations à la baisse des indexations suivant les indices ICC - ILC et ILAT.

### Risque de liquidité

Compte tenu de la récurrence du cash-flow généré par ses investissements qui offrent des rendements sécurisés, de la trésorerie disponible et de son actionnariat, le groupe estime que le risque de liquidité est limité.

Il n'existe pas de ligne de crédit à l'exception des financements adossés à la construction d'actif à court terme et long terme.



### Risques juridiques, réglementaires et fiscaux

En vue de prendre en compte les changements liés à l'adoption des textes législatifs ou réglementaires nouveaux, susceptibles d'avoir une incidence sensible sur la situation du groupe et le développement de son activité, les Directions juridique et financière contribuent, en liaison avec le réseau de conseils externes, à la collecte et au traitement des informations appropriées relatives à la législation. Le groupe est notamment concerné par des mesures fiscales propres à l'immobilier comme le régime fiscal des SIIC ou l'avantage Pinel pour l'immobilier neuf de logements.

### Risques liés à l'évolution des actifs immobiliers

L'évaluation du portefeuille d'actifs immobiliers de l'activité « investissement » est liée à de nombreux facteurs externes (conjoncture économique, marché de l'immobilier, taux d'intérêt, etc.) et internes (taux de rendement et performances des actifs)

susceptibles de varier. Dans ce cadre, le groupe fait évaluer son patrimoine deux fois par an par un expert indépendant,

### Risque de taux d'intérêt sur la dette long terme

La stratégie d'acquisition du groupe, dans le cadre de son activité investissement notamment, s'appuie sur un endettement maîtrisé par la conclusion de contrats d'emprunts d'une durée moyenne comprise entre 7 et 15 ans. Lorsque l'emprunt contracté est à taux variable, le groupe Foncière Atland souscrit, sur une durée de 5 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 ;

➤ soit une couverture de type CAP.

Au 31 décembre 2021 la position de taux est couverte à près de 85 % contre un peu plus de 76 % au 31 décembre 2020 :

Montant (en K euros)	31/12/2021			31/12/2020		
	Taux fixe	Taux variable	Total	Taux fixe	Taux variable	Total
Emprunts et dettes financières <sup>(1)</sup>	17 776	125 021	142 797	17 822	132 338	150 160
Obligations locatives (IFRS 16)	4 992	0	4 992	5 302	0	5 302
Obligations non convertibles	32 001	0	32 001	9 967	0	9 967
<b>PASSIF FINANCIER NET AVANT GESTION</b>	<b>54 770</b>	<b>125 021</b>	<b>179 791</b>	<b>33 091</b>	<b>132 338</b>	<b>165 429</b>
En proportion hors emp. Obligataire	12,59 %	87,55 %	100 %	11,87 %	88,13 %	100 %
En proportion y/c emp. Obligataire	30,74 %	69,54 %	100 %	20,00 %	80,00 %	100 %
<b>PASSIF FINANCIER NET AVANT GESTION</b>	<b>54 770</b>	<b>125 021</b>	<b>179 791</b>	<b>33 091</b>	<b>132 338</b>	<b>165 429</b>
Couverture						
Juste valeur positive		336	336		64	64
Juste valeur négative		83	83		196	196
Total couverture		- 253	- 253		132	132
<b>PASSIF FINANCIER NET APRÈS GESTION</b>	<b>54 770</b>	<b>124 768</b>	<b>179 538</b>	<b>33 091</b>	<b>132 470</b>	<b>165 561</b>

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

Échéancier (en K euros)	31/12/2021			31/12/2020		
	Taux fixe	Taux variable	Total	Taux fixe	Taux variable	Total
Capital restant dû couvert (y/c emprunt obligataire et obligations locatives)	54 770	97 651	152 421	33 091	94 114	127 205
Capital restant dû couvert (y/ compris emprunt obligataire mais hors obligations locatives)	49 777	97 651	147 428	27 789	94 114	121 903
Capital restant dû couvert (hors emprunt obligataire et obligations locatives)	17 776	97 651	115 427	17 822	94 114	111 936
% des dettes couvertes totales	100,00 %	78,11 %	84,78 %	100,00 %	71,12 %	76,89 %
% des dettes couvertes (hors obligations locatives)	100,00 %	78,11 %	80,83 %	100,00 %	71,12 %	74,54 %
% des dettes couvertes (hors emprunt obligataire et obligations locatives)	100,00 %	78,11 %	84,34 %	100,00 %	71,12 %	76,13 %

### 2.3.30 Gestion du capital

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

Par ailleurs, la société a conclu un contrat de liquidité avec un partenaire financier.

Durant l'exercice 2021, le groupe n'a pas modifié sa politique en matière de gestion de capital.

## Note 3 Périmètre de consolidation

Périmètre au 31 décembre 2021

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

Périmètre au 31 décembre 2020

Méthodes de consolidation	Investissement	Asset Management	Promotion / Construction	Total au 31/12/2020
Intégration globale	24	43	100	167
Coentreprises	0	0	0	0
Entreprises associées	0	0	0	0
Mises en équivalence	1	1	26	28
<b>TOTAL PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION</b>	<b>25</b>	<b>44</b>	<b>126</b>	<b>195</b>

## Note 4 Comparabilité des comptes

### 4.1 Changements de méthodes comptables

Application de l'Agenda Décision IFRS IC IFRIC Update – Attribution des avantages postérieurs à l'emploi aux périodes de services (IAS 19)

Bilan Actif (en K euros)	31/12/2020 – Publié	Amendements IAS 19	31/12/2020 – Retraité
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>184 252</b>	<b>- 51</b>	<b>184 201</b>
<i>Dont impôts différés actifs</i>	<i>2 366</i>	<i>- 51</i>	<i>2 315</i>
<b>TOTAL ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>184 252</b>	<b>- 51</b>	<b>184 201</b>
<b>ACTIFS COURANTS</b>	<b>288 932</b>	<b>0</b>	<b>288 932</b>
<b>TOTAL ACTIFS DÉTENUS EN VUE DE LEUR VENTE</b>	<b>4 378</b>	<b>0</b>	<b>4 378</b>
<b>TOTAL ACTIFS</b>	<b>477 562</b>	<b>- 51</b>	<b>477 511</b>

Bilan Passif (en K euros)	31/12/2020 – Publié	Amendements IAS 19	31/12/2020 – Retraité
Capitaux propres – Part du groupe	128 166	143	128 309
Participations ne donnant pas le contrôle	1 363	0	1 363
Capitaux propres consolidés	129 529	143	129 672
Passifs non courants	176 399	- 194	176 205
<i>Dont avantages du personnel</i>	<i>589</i>	<i>- 194</i>	<i>395</i>
Passifs courants	171 635	0	171 635
<b>TOTAL PASSIFS</b>	<b>477 562</b>	<b>- 51</b>	<b>477 511</b>

## 4.2 Changements de présentation

Retraitement de la CVAE en impôts sur les bénéfices

Compte de résultat (en K euros)	31/12/2020 publié	Retraitements	31/12/2020 retraité
Chiffre d'affaires	187 054	0	187 054
Charges externes et autres charges	- 137 883	0	- 137 883
Impôts et taxes	- 1 232	647	- 585
Charges de personnel	- 25 463	0	- 25 463
Dotations nettes aux amortissements et aux provisions	- 6 258	0	- 6 258
Autres produits d'exploitation	396	0	396
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT</b>	<b>16 615</b>	<b>647</b>	<b>17 261</b>
Résultat net sur cession d'actifs non courants	11 784	0	11 784
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL APRES CESSIION D'ACTIFS</b>	<b>28 399</b>		<b>29 045</b>
Charges financières	- 5 984	0	- 5 984
Produits financiers	427	0	427
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>- 5 557</b>	<b>0</b>	<b>- 5 557</b>
Impôt sur les bénéfices	- 3 226	- 647	- 3 873
<b>RÉSULTAT NET DES SOCIÉTÉS INTÉGRÉES</b>	<b>19 616</b>	<b>0</b>	<b>19 616</b>
Quote-part dans les résultats des entreprises associées	1 067		1 067
<b>RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ</b>	<b>20 683</b>	<b>0</b>	<b>20 683</b>

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

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

(en K euros)	Acquisitions 2021	Acquisitions 2020
Prix d'achat décaissé	0	7 560
Trésorerie acquise	0	- 937
<b>ACQUISITIONS DE SOCIÉTÉS INTÉGRÉES, TRÉSORERIE ACQUISE DÉDUITE</b>	<b>0</b>	<b>6 623</b>

Les acquisitions de l'année 2020 correspondent uniquement à la prise de participation dans la société Marianne Développement.

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

(en K euros)	Cessions 2021	Cessions 2020
Prix de cession encaissé	3 835	15 020
Trésorerie filiales vendues	0	0
<b>CESSIONS DE SOCIÉTÉS INTÉGRÉES, APRES DÉDUCTION DE LA TRÉSORERIE CÉDÉE</b>	<b>3 835</b>	<b>15 020</b>

Les cessions de l'année 2020 correspondent à la vente hors groupe de la participation de 30 % dans la société Transbus (et ses filiales), entités précédemment consolidées suivant la méthode de la mise en équivalence.

Les cessions de l'année 2021 correspondent à l'encaissement du prix de vente hors groupe des titres des 4 sociétés de droit belge (« Optiland »).

## Note 5 Informations sectorielles et données chiffrées

Un secteur est une composante distincte du groupe qui est engagée dans la fourniture de produits ou de services dans un environnement économique particulier et qui est exposée à des risques et une rentabilité différents de ceux des autres secteurs.

L'information sectorielle est présentée selon les trois activités du groupe et déterminée en fonction de son organisation et de la structure de son reporting interne :

1. le pôle « *investissement* » est dédié à l'activité de conservation en patrimoine d'actifs immobiliers acquis ou construits en vue d'être conservés dont l'objectif est de générer des revenus locatifs ainsi que des plus ou moins-values de cession lors de la vente des immeubles ;
2. le pôle « *promotion/construction* » est rattaché aux activités de promotion logements et habitat solidaire intergénérationnel, de la Vente en État de Futur Achèvement de bâtiments d'activités et bureaux et clés en main et de la vente à la découpe de logements et de bureaux dans le cadre de l'activité rénovation. Ce second pôle regroupe principalement Atland Résidentiel, Marianne Développement et leurs filiales ;
3. le pôle « *asset management* » est dédié à l'activité de gestion d'actifs pour compte de tiers, de la gestion réglementée (SCPI ou OPPCI) ainsi que de l'activité de crowdfunding immobilier. Ce troisième pôle regroupe principalement les sociétés Atland Voisin et Fundimmo

### Décomposition par pôle des actifs et passifs

01/01/2021 - 31/12/2021 (en K euros)	Investissement	Asset management	Promotion / construction	Non sectorisé*	Total au 31/12/2021 Retraité*
Actifs sectoriels	186 121	59 384	273 150	3 959	522 614
Impôts différés actifs	10	179	1 923	146	2 258
Créances d'impôts	0	736	528	0	1 264
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>186 131</b>	<b>60 299</b>	<b>275 601</b>	<b>4 105</b>	<b>526 136</b>
Passifs sectoriels	113 128	67 968	204 595	26	385 717
Capitaux propres consolidés	0	0	0	140 257	140 257
Impôts différés passifs	0	0	135	0	135
Dettes d'impôts	0	0	27	0	27
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>113 128</b>	<b>67 968</b>	<b>204 757</b>	<b>140 283</b>	<b>526 136</b>
Besoin en Fonds de Roulement	782	11 562	- 104 621	0	- 92 277

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

01/01/2020 - 31/12/2020 (en K euros)	Investissement	Asset management	Promotion / construction	Non sectorisé*	Total au 31/12/ 2020 Retraité*
Actifs sectoriels	189 020	45 108	234 105	6 715	474 948
Impôts différés actifs	8	208	1 932	218	2 366
Créances d'impôts	0	0	248	0	248
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>189 028</b>	<b>45 316</b>	<b>236 286</b>	<b>6 933</b>	<b>477 562</b>
Passifs sectoriels	92 714	68 576	185 555	3	346 848
Capitaux propres consolidés	0	0	0	129 529	129 529
Impôts différés passifs	0	0	606	0	606
Dettes d'impôts	5	69	505	0	579
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>92 719</b>	<b>68 645</b>	<b>186 666</b>	<b>129 532</b>	<b>477 562</b>
Besoin en Fonds de Roulement	- 4 285	14 777	- 51 570	0	- 41 078

01/01/2020 - 31/12/2020

(en K euros)

	Promotion / construction	Non sectorisé*	Total au 31/12/2020 Retraité*
Actifs sectoriels	234 105	6 715	474 948
Impôts différés actifs	1 932	218	2 366
Créances d'impôts	248	0	248
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>236 286</b>	<b>6 933</b>	<b>477 562</b>
Passifs sectoriels	185 555	3	346 848
Capitaux propres consolidés	0	129 529	129 529
Impôts différés passifs	606	0	606
Dettes d'impôts	505	0	579
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>186 666</b>	<b>129 532</b>	<b>477 562</b>
<b>Besoin en Fonds de Roulement</b>	<b>- 51 570</b>	<b>0</b>	<b>- 41 078</b>

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

(\*\*) Présentation retraitée du reclassement des dettes / créances de CVAE en dettes / créances d'IS.

## Résultats par pôles

01/01/2021 - 31/12/2021

(en K euros)

	Investissement	Asset management	Promotion / construction	Total au 31/12/2021
Chiffre d'affaires réalisé avec des tiers	7 662	32 228	121 541	161 431
Chiffre d'affaires réalisé avec d'autres pôles	0	0	0	0
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>7 662</b>	<b>32 228</b>	<b>121 541</b>	<b>161 431</b>
Dotations nettes aux amortissements et dépréciations	- 3 582	- 913	- 1 544	- 6 039
Produits et charges opérationnels avec contrepartie de trésorerie	- 2 900	- 17 927	- 122 149	- 142 976
Produits et charges opérationnels sans contrepartie de trésorerie	- 266	- 77	- 79	- 422
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL</b>	<b>914</b>	<b>13 311</b>	<b>- 2 231</b>	<b>11 994</b>
<b>Résultat des cessions</b>	<b>13 323</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>13 323</b>
Produits et charges financiers avec contrepartie de trésorerie	- 2 664	- 916	- 1 951	- 5 530
Autres produits et charges financiers sans contrepartie de trésorerie	- 342	- 323	- 299	- 964
<b>Résultat financier</b>	<b>- 3 006</b>	<b>- 1 239</b>	<b>- 2 250</b>	<b>- 6 494</b>
<b>RÉSULTAT DES ACTIVITÉS COURANTES</b>	<b>11 231</b>	<b>12 072</b>	<b>- 4 481</b>	<b>18 823</b>
Impôt sur les bénéfices	- 64	- 3 674	- 187	- 3 926
Quote-part dans les résultats des entreprises associées	101	36	1 868	2 005
<b>RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ</b>	<b>11 268</b>	<b>8 434</b>	<b>- 2 800</b>	<b>16 902</b>
<i>Dont Résultat net - part des actionnaires de la société mère</i>	<i>11 268</i>	<i>8 434</i>	<i>- 3 532</i>	<i>16 170</i>
<i>Dont Résultat net - part des participations ne donnant pas le contrôle</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>732</i>	<i>732</i>



01/01/2020 - 31/12/2020

(en K euros)

	Investissement	Asset management	Promotion / construction	Total au 31/12/2020
Chiffre d'affaires réalisé avec des tiers	5 935	34 602	146 518	187 054
Chiffre d'affaires réalisé avec d'autres pôles	0	0	0	0
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>5 935</b>	<b>34 602</b>	<b>146 518</b>	<b>187 054</b>
Dotations nettes aux amortissements et dépréciations	- 2 676	- 891	- 2 135	- 5 702
Produits et charges opérationnels avec contrepartie de trésorerie	- 1 655	- 17 810	- 143 673	- 163 140
Produits et charges opérationnels sans contrepartie de trésorerie	- 344	- 429	- 177	- 950
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL</b>	<b>1 260</b>	<b>15 471</b>	<b>532</b>	<b>17 263</b>
Résultat des cessions	11 784	0	0	11 784
Produits et charges financiers avec contrepartie de trésorerie	- 1 366	- 1 069	- 1 931	- 4 415
Autres produits et charges financiers sans contrepartie de trésorerie	- 383	- 357	- 402	- 1 142
<b>Résultat financier</b>	<b>- 1 748</b>	<b>- 1 426</b>	<b>- 2 383</b>	<b>- 5 557</b>
<b>RÉSULTAT DES ACTIVITÉS COURANTES</b>	<b>11 295</b>	<b>14 045</b>	<b>- 1 850</b>	<b>23 492</b>
Impôt sur les bénéfices	9	- 4 953	1 070	- 3 873
Quote-part dans les résultats des entreprises associées	188	- 33	912	1 067
<b>RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ</b>	<b>11 492</b>	<b>9 059</b>	<b>131</b>	<b>20 683</b>
Dont Résultat net - part des actionnaires de la société mère	11 492	9 242	- 1 056	19 678
Dont Résultat net - part des participations ne donnant pas le contrôle	0	- 183	1 188	1 005

(\*\*) Présentation retraitée du reclassement des dettes / créances de CVAE en dettes / créances d'IS.

## Note 6 Précisions sur certains postes du bilan consolidé

### 6.1 Goodwill

Décomposition (en K euros)	Valeurs brutes 31/12/2021	Perte de valeur	Valeurs nettes 31/12/2021	Valeurs nettes 31/12/20
Activité d'Asset Management	14 702	0	14 702	14 702
Activité de promotion - construction	27 703	0	27 703	35 512
<b>TOTAL GOODWILL</b>	<b>42 405</b>	<b>0</b>	<b>42 405</b>	<b>50 214</b>

Variations (en K euros) 01/01/2020 - 31/12/2020	Valeurs brutes	Perte de valeur	Valeurs nettes
31/12/2019	35 055	0	35 055
Variation de périmètre	15 159	0	15 159
<b>31 DÉCEMBRE 2020</b>	<b>50 214</b>	<b>0</b>	<b>50 214</b>

Variations (en K euros) 01/01/2021 - 31/12/2021	Valeurs brutes	Perte de valeur	Valeurs nettes
31/12/2020	50 214	0	50 214
Ajustements du goodwill pendant la période d'affectation*	- 7 809	0	- 7 809
Variation de périmètre	0	0	0
<b>31 DÉCEMBRE 2021</b>	<b>42 405</b>	<b>0</b>	<b>42 405</b>

(\*) Obtention d'informations nouvelles, durant le délai d'affectation de douze mois à compter de la date d'acquisition de l'entité Marianne Développement (et ses filiales directes), ayant conduit à revoir les hypothèses sous-tendant à l'évaluation des actifs identifiés acquis (notamment contrats clients) ainsi que du goodwill.

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

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

- la première "promotion - construction" comprenant Atland Résidentiel et ses filiales, Fareim ainsi que la société Marianne Développement ;
- la seconde "asset management" comprenant Atland Voisin et Fundimmo ;
- la troisième est l'activité d'investissement avec Foncière Atland et ses filiales SIIC.

Les *goodwills* font l'objet d'un *impairment* test (annuel et semestriel en cas d'indice de perte de valeur) dans le cadre des 3 UGT identifiées.

Les hypothèses retenues sont les suivantes :

#### 1. UGT promotion - construction

Cette UGT est composée des sociétés d'Atland Résidentiel, Foncière Atland REIM et les Marianne Développement et ses filiales.

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

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

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

La société a utilisé la méthode des discounted cash-flow pour corroborer les résultats obtenus.

Cette méthode de l'ANR est semblable à celle retenue par l'expert indépendant lors de l'acquisition d'Atland Résidentiel et ses filiales par le groupe.

En outre, la société a utilisé la méthode des discounted cash-flow (DCF). La valeur d'entreprise issue de la méthode des DCF ne remet pas en cause la valeur d'entreprise déterminée par l'expert indépendant.

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

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

#### 2. UGT Asset Management

Cette UGT est composée des sociétés Atland Voisin et Fundimmo. Un expert indépendant a procédé à une valorisation de la société Atland Voisin selon la méthode des discounted cash-flow (DCF) dont les principales caractéristiques sont les suivantes :

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

Les tests ont consisté en l'application cumulative des hypothèses suivantes :

- collecte nette annuelle divisée par 4 (vs. collecte nette 2021) ;
- d'un taux de marge d'Ebitda significativement revu à la baisse.

Concernant Fundimmo, la valeur issue de l'expertise 2020 a été conservée en l'absence de changement significatif du business plan.

L'application de cette méthode de valorisation ne fait apparaître aucune perte de valeur potentielle pour l'UGT « UGT services dont gestion d'actifs réglementée ».

### 3. UGT investissement

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

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

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

Décomposition (en K euros)	Valeurs brutes 31/12/2021	Amortissements 31/12/2021	Valeurs nettes 31/12/2021	Valeurs nettes 31/12/2020
Concessions, brevets, licences	1 873	- 1 394	479	340
Marque	1 084	0	1 084	1 084
Relations clientèles	10 593	- 4 386	6 207	9 379
Autres immobilisations incorporelles	0	0	0	17
<b>SOUS-TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	<b>13 550</b>	<b>- 5 780</b>	<b>7 770</b>	<b>10 820</b>
Droits d'utilisation des actifs loués	7 785	- 2 848	4 937	5 222
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET DROITS D'UTILISATION DES ACTIFS LOUÉS</b>	<b>21 335</b>	<b>- 8 628</b>	<b>12 707</b>	<b>16 042</b>

Variations (en K euros) 01/01/2020 - 31/12/2020	Valeurs brutes	Amortissements	Valeurs nettes
31/12/2019	15 805	- 1 706	14 099
Variation liée à l'application d'IFRS 16 : Obligations locatives	- 626	1 260	634
Mouvements de périmètre	4 497	0	4 497
Augmentations	161	- 3 349	- 3 187
Diminutions	0	0	0
<b>31/12/2020</b>	<b>19 837</b>	<b>- 3 795</b>	<b>16 042</b>

Variations (en K euros) 01/01/2021 - 31/12/2021	Valeurs brutes	Amortissements	Valeurs nettes
31/12/2020	19 837	- 3 795	16 042
Variation liée à l'application d'IFRS 16 : Obligations locatives	1 920	- 394	1 526
Mouvements de périmètre	- 823	0	- 823
Augmentations	401	- 4 439	- 4 038
Diminutions	0	0	0
<b>31/12/2021</b>	<b>21 335</b>	<b>- 8 628</b>	<b>12 707</b>

### 6.3 Immeubles de placement

Décomposition (en K euros)	Valeurs brutes 31/12/2021	Amortissements et dépréciations 31/12/2021	Valeurs nettes 31/12/2021	Valeurs brutes 31/12/2020	Amortissements et dépréciations 31/12/2020	Valeurs nettes 31/12/2020
Terrains	31 295	- 945	30 350	30 234	- 587	29 647
Constructions	72 124	- 8 041	64 083	80 368	- 8 319	72 549
<b>TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT</b>	<b>103 419</b>	<b>- 8 986</b>	<b>94 433</b>	<b>111 102</b>	<b>- 8 906</b>	<b>102 196</b>

Variations (en K euros) 01/01/2020 - 31/12/2020	Valeurs brutes	Amortissements et dépréciations nets des reprises	Valeurs nettes
31/12/2019	82 835	- 6 923	75 912
Augmentations	26 564	- 2 660	27 901
Diminutions	- 777	157	- 620
Reclassement à besoin en fonds de roulement (BFR)	3 997	0	3 997
Reclassement immeuble de placement destiné à être cédé	- 1 517	520	- 997
<b>31/12/2020</b>	<b>111 102</b>	<b>- 8 906</b>	<b>102 196</b>

Variations (en K euros) 01/01/2021 - 31/12/2021	Valeurs brutes	Amortissements et dépréciations nets des reprises	Valeurs nettes
31/12/2020	111 102	- 8 906	102 196
Augmentations	12 206	- 3 911	8 295
Diminutions	- 17 672	3 393	- 14 279
Reclassement immeubles de placement destinés à être cédés	- 2 217	438	- 1 779
<b>31/12/2021</b>	<b>103 419</b>	<b>- 8 986</b>	<b>94 433</b>

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

Au 31 décembre 2021 :

- un montant de 1 050 K€ de frais financiers a été incorporé dans le coût d'entrée des immeubles de placement contre 460 K€ au 31 décembre 2020 ;
- une dépréciation de 173 K€ a été constatée sur des immeubles sis Lille au 31 décembre 2021.

Une baisse hypothétique des valeurs d'expertise des immeubles de 5 % n'aurait à ce jour aucune incidence sur leur valeur bilancielle, soit aucune dépréciation à constater dans les comptes consolidés, hors l'ajustement pour moins de 28 K€ de la provision constituée sur les actifs de Lille

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

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

Pour mémoire, au 31 décembre 2020, la juste valeur des immeubles de placement s'élevait à 135 M€ à comparer à une valeur nette comptable de 102 M€ (y compris actifs classés IFRS 5)

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

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

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

- pour les immeubles dont le processus de vente est engagé (décision du Comité d'investissement et signature d'un mandat de vente) ou pour lesquelles une offre d'achat ou une promesse a été signée, l'éventuelle moins-value latente est intégralement provisionnée.

Le patrimoine sous gestion (en propre et en club-deals) est expertisé deux fois par an au 30 juin et au 31 décembre et chaque actif est visité au moins une fois tous les deux ans ou systématiquement dans le cas de la réalisation de travaux significatifs. Le groupe a confié les travaux de valorisation à Cushman & Wakefield, société d'évaluation d'actifs immobiliers, indépendante. Le principe général repose sur l'utilisation de deux méthodes : la capitalisation des revenus qui consiste à appliquer un taux de rendement à un revenu et la méthode des flux de trésorerie actualisés qui consiste à supposer la valeur du bien égale à la somme actualisée des flux attendus y compris la revente du bien au bout de 10 ans.

Les hypothèses suivantes, communes à toutes les expertises, ont été retenues :

- taux d'indexation annuel des loyers et des charges compris entre 1 et 2,5 % par an ;
- droits de mutation à la sortie de 6,9 %, ou frais de revente de 1,8 % pour les immeubles en TVA ;
- taux de capitalisation compris entre 6 % et 9 % fonction des actifs et de leurs caractéristiques propres.

## 6.4 Immobilisations corporelles

Décomposition (en K euros)	Valeurs brutes 31/12/2021	Amortissements 31/12/2021	Valeurs nettes 31/12/2021	Valeurs brutes 31/12/2020	Amortissements 31/12/2020	Valeurs nettes 31/12/2020
Autres immobilisations corporelles	2 126	- 763	1 363	2 080	- 572	1 508
Immobilisations en cours	2 167	0	2 167	972	0	972
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>4 293</b>	<b>- 763</b>	<b>3 530</b>	<b>3 052</b>	<b>- 572</b>	<b>2 480</b>

Les autres immobilisations corporelles englobent principalement les coûts des agencements du siège et bureaux parisiens ainsi que du petit matériel et du mobilier.

Les immobilisations en cours correspondent aux dépenses engagées pour la construction des nouveaux bureaux sis Vauréal (95) dédiés à l'accueil des équipes de la filiale Les Maisons de Marianne.

Variations (en K euros) 01/01/2020 - 31/12/2020	Valeurs brutes	Amortissements	Valeurs nettes
31/12/2019	951	- 407	544
Mouvements de périmètre	1 019	0	1 019
Augmentations	1 082	- 165	- 917
Diminutions	0	0	0
<b>31/12/2020</b>	<b>3 052</b>	<b>- 572</b>	<b>2 480</b>

Variations (en K euros) 01/01/2021 - 31/12/2021	Valeurs brutes	Amortissements	Valeurs nettes
31/12/2020	3 052	- 572	2 480
Augmentations	1 370	- 270	1 100
Diminutions	- 129	79	- 50
<b>31/12/2021</b>	<b>4 293</b>	<b>- 763</b>	<b>3 530</b>

## 6.5 Actifs financiers

Décomposition (en K euros)	Valeurs brutes 31/12/2021	Dépréciations 31/12/2021	Valeurs nettes 31/12/2021	Valeurs nettes 31/12/2020
Titres de participation non consolidés en juste valeur	4 241	- 49	4 192	3 955
Autres créances immobilisées	4 314	0	4 314	3 480
Autres titres immobilisés	24	0	24	22
Instruments dérivés non courants	336	0	336	64
Autres immobilisations financières	1 755	0	1 755	1 819
<b>TOTAL AUTRES ACTIFS FINANCIERS</b>	<b>10 670</b>	<b>- 49</b>	<b>10 621</b>	<b>9 340</b>

Variations (en K euros) 01/01/2020 - 31/12/2020	Valeurs brutes	Dépréciations	Valeurs nettes
31/12/2019	20 566	- 2 488	18 078
Mouvements de périmètre	832	0	832
Variation de juste valeur des titres de participation non consolidés (conformément à IFRS 9)	- 120	0	- 120
Augmentations	184	0	184
Diminutions	- 9 634	0	- 9 634
<b>31/12/2020</b>	<b>11 828</b>	<b>- 2 488</b>	<b>9 340</b>



Variations (en K euros) 01/01/2021 - 31/12/2021	Valeurs brutes	Dépréciations	Valeurs nettes
31/12/2020	11 828	- 2 488	9 340
Augmentations	1 675	- 49	1 626
Diminutions	- 2 963	2 488	- 475
Variation de juste valeur des titres de participation non consolidés (conformément à IFRS 9)	375	0	375
Reclassement en besoin en fonds de roulement	- 245	0	- 245
<b>31/12/2021</b>	<b>10 670</b>	<b>- 49</b>	<b>10 621</b>

Les actifs financiers sont principalement constitués des titres non consolidés (sociétés dites « Ad-Hoc ») et créances rattachées dans le cadre des opérations de co-investissement et co-promotion.

#### Titres non consolidés :

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

Partnership (POP) dans laquelle Foncière Atland détient une participation de 3,23 % au côté de l'OPCI Dumoulin dont l'actionnaire est le fonds de pensions néerlandais PGGM et qui détient 6 actifs de bureaux situés à Paris, Montreuil et Levallois (structuration réalisée en novembre 2016).

Les éléments relatifs à cette société au 31 décembre 2021 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	290 366	352 700

Au 31 décembre 2020 les « titres non consolidés » englobaient également la valeur des titres de deux sociétés dédiées à la réalisation d'opérations de promotion à ce jour terminées, à savoir ColmassyRedlux (détenue à hauteur de 18,75 % et liquidée courant 2021) et Asnières Grésillons (détenue à hauteur de 20 %).

#### Autres immobilisations financières

Les autres immobilisations financières sont principalement constituées de dépôts de garantie versés au titre de la prise à bail du siège social (643 K€) ainsi que des indemnités d'immobilisation versées dans le cadre de projets immobiliers (624 K€) et de cautions diverses (448 K€).

## 6.6 Participation dans les entreprises associées

Décomposition (en K euros)	Valeurs brutes 31/12/2021	Dépréciation 31/12/2021	Valeurs nettes 31/12/2021	Valeurs nettes 31/12/2020
Participations dans les entreprises associées <sup>(1)</sup>	4 110	- 1 135	2 975	1 616
<b>TOTAL PARTICIPATIONS DANS LES ENTREPRISES ASSOCIÉES</b>	<b>4 110</b>	<b>- 1 135</b>	<b>2 975</b>	<b>1 616</b>

En K euros	31/12/2021	31/12/2020
Valeur des titres en début de l'exercice	1 616	14 753
Mouvements de périmètre	380	- 10 828
Mouvements de capital	0	50
Part du groupe dans les résultats de l'exercice	2 005	1 067
Dividendes distribués	- 1 026	- 3 470
Autres	0	44
<b>VALEUR DES TITRES EN FIN D'EXERCICE</b>	<b>2 975</b>	<b>1 616</b>

#### Activité relative à l'immobilier d'entreprise

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

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

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

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

Les sociétés intégrées dans les comptes consolidés de Foncière Atland suivant la méthode de la mise en équivalence sont des véhicules dédiés à la détention d'un ou plusieurs actifs immobiliers comptabilisés en tant qu'immeubles de placement dont elles tirent

des revenus locatifs. Leurs données bilanciellles et de résultats ont été regroupées conformément à IFRS 12 B2-B6.

### Activité de promotion

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

Nous présentons ci-dessous les éléments financiers relatifs aux sociétés mises en équivalence (cf. note 3.) :

### Bilan

(en K euros)	31/12/2021	31/12/2020
<b>Actifs non courants</b>	<b>7 487</b>	<b>7 551</b>
<i>Dont immeubles de placement</i>	<i>7 356</i>	<i>7 457</i>
<b>Actifs courants</b>	<b>116 523</b>	<b>86 655</b>
<i>Dont stocks</i>	<i>19 977</i>	<i>35 919</i>
<b>Passifs non courants</b>	<b>12 743</b>	<b>5 276</b>
<i>Dont emprunts auprès des établissements de crédit</i>	<i>6 673</i>	<i>150</i>
<i>Dont fonds propres investis</i>	<i>346</i>	<i>0</i>
<i>Dont juste valeur des instruments dérivés</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Dont crédits promoteurs</i>	<i>2 981</i>	<i>4 382</i>
<b>Passifs courants</b>	<b>101 849</b>	<b>77 880</b>
<i>Dont emprunts auprès des établissements de crédit</i>	<i>418</i>	<i>3 058</i>
<i>Dont crédits promoteurs</i>	<i>3 200</i>	<i>0</i>
<i>Dont fonds propres investis</i>	<i>0</i>	<i>42</i>

### Compte de résultat

(en K euros)	31/12/2021	31/12/2020
Chiffre d'affaires	102 824	29 397
Résultat net des activités poursuivies	4 964	2 903
<b>Résultat global total</b>	<b>4 964</b>	<b>2 903</b>

Quote-part dans le résultat consolidé (en K euros)	31/12/2021	31/12/2020
SCI Synerland	101	119
SCCV Corneilles Nancy	54	9
SCCV Adim Atland	305	336
SCCV Savigny 8-10 Boulevard Aristide Briand	149	87
SCCV Vauréal Boulevard de l'Oise Nord	136	124
SCCV Franconville - Chaussée Jules César	67	670
SCCV Corneilles Sarraill	177	115
SARL Concha	- 24	- 458
SCCV Corneilles Bois Rochefort	0	- 117
SCCV Rueil Malmaison Paul Doumer	- 279	Na
SCCV Vauréal Boris Vian	865	- 11
SCCV Osny des Chars	180	- 25
SCCV Gonesse E.Rain	149	- 4
Optiland Antwerp NV	Na	- 18
Optiland Hasselt NV	Na	- 8
Optiland Herentals NV	Na	- 6
SAS Transbus	Na	71
SCI Foncière Atland Véoland V	Na	42
SAS Foncière Atland Keoland	Na	- 20
SAS Foncière Atland Véoland	Na	4
SCI Foncière Atland Véoland Carrières	Na	22
SCI Foncière Atland Véoland Verneuil	Na	1
SCI Foncière Atland Véoland Limeil	Na	- 2

Quote-part dans le résultat consolidé (en K euros)	31/12/2021	31/12/2020
SCI Foncière Atland Véoland Vulaines	Na	- 9
SCI Keoland 2	Na	- 12
Autres	125	157
<b>TOTAL</b>	<b>2 005</b>	<b>1 067</b>

## 6.7. Impôts différés actifs

Les impôts différés actifs nets correspondent principalement aux économies d'impôts sur report déficitaire que le groupe s'attend à obtenir à une échéance proche et fiable sur son secteur taxable.

## 6.8. Stocks et encours

Décomposition (en K euros)	Valeurs brutes 31/12/2021	Dépréciation 31/12/2021	Valeurs nettes 31/12/2021	Valeurs brutes 31/12/2020	Dépréciation 31/12/2020	Valeurs nettes 31/12/2020
Stocks et travaux en cours	93 461	- 761	92 700	37 533	- 394	37 139
<b>TOTAL STOCKS ET TRAVAUX EN COURS</b>	<b>93 461</b>	<b>- 761</b>	<b>92 700</b>	<b>37 533</b>	<b>- 394</b>	<b>37 139</b>

Variations (en K euros)	Stocks bruts	Dépréciations	Stocks nets
<b>31/12/2019</b>	<b>63 569</b>	<b>0</b>	<b>63 569</b>
Variation	- 29 292	0	- 29 292
Dotations	0	- 394	- 394
Variation de périmètre	3 256	0	3 256
<b>31/12/2020</b>	<b>37 533</b>	<b>- 394</b>	<b>37 139</b>
Variation	56 075	0	56 075
Dotations	0	- 424	- 424
Reprises	0	57	57
Transferts vers ou provenant d'autres catégories	245		245
Variation de périmètre	- 392	0	- 392
<b>31/12/2021</b>	<b>93 461</b>	<b>- 761</b>	<b>92 700</b>

Les dépenses engagées et comptabilisées en stocks au 31 décembre 2021 sont détaillées dans la note 1 - « Informations générales ».

## 6.9. Créances clients et autres débiteurs

Décomposition (en K euros)	Valeurs brutes 31/12/2021	Dépréciation 31/12/2021	Valeurs nettes 31/12/2021	Valeurs brutes 31/12/2020	Dépréciation 31/12/2020	Valeurs nettes 31/12/2020
Créances clients	10 432	- 65	10 367	6 568	- 415	6 153
Actifs de contrats	64 038	0	64 038	78 122	0	78 122
<b>TOTAL CRÉANCES CLIENTS</b>	<b>74 470</b>	<b>- 65</b>	<b>74 405</b>	<b>84 690</b>	<b>- 415</b>	<b>84 275</b>
Avances et acomptes versés	255	0	255	1 058	0	1 058
Créances sociales	75	0	75	101	0	101
Créances fiscales	31 100	0	31 100	25 967	0	25 967
Créances sur co-promotion	14 552	0	14 552	10 296	0	10 296
Créances sur cessions d'immobilisations	3	0	3	404	0	404
Débiteurs divers	8 600	- 329	8 271	5 452	- 319	5 133
Charges constatées d'avance	266	0	266	399	0	399
<b>TOTAL AUTRES DÉBITEURS</b>	<b>54 851</b>	<b>- 329</b>	<b>54 522</b>	<b>43 677</b>	<b>- 319</b>	<b>43 358</b>
<b>TOTAL ACTIFS COURANTS</b>	<b>129 321</b>	<b>- 394</b>	<b>128 927</b>	<b>128 367</b>	<b>- 734</b>	<b>127 633</b>

En dépit de la crise sanitaire, le groupe n'a pas connu de défaut de paiement significatif sur la période.

Les créances dépréciées historiquement, et relatives principalement à un immeuble de bureaux à Villejuif (94) et un

actif de commerce à Cébazat (31), ont été reprises au cours de l'année 2021.

Parallèlement, l'actualisation du risque de non-recouvrement de créances a conduit à la constatation d'une provision de 65 K€.

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

Avec 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 84,5 M€ contre 107,4 M€ au 31 décembre 2020.

## 6.10 Trésorerie et équivalents de trésorerie

Décomposition (en K€uros)	Valeurs nettes 31/12/2021	Valeurs nettes 31/12/2020
Valeurs mobilières de placement	15 024	16 026
Trésorerie <sup>(1)</sup>	117 513	107 885
<b>TOTAL TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU BILAN</b>	<b>132 537</b>	<b>123 911</b>
Découverts bancaires	- 360	- 406
<b>TOTAL TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU SENS DU TFT</b>	<b>132 177</b>	<b>123 505</b>

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

## 6.11 Actifs détenus en vue de leur vente

Décomposition (en K€uros)	Valeurs au 31/12/2020	Acquisitions, créations et apports	Diminution par cessions	Autres mouvements	Valeurs au 31/12/2021
Immeubles de placement destinés à la vente	4 378	0	0	- 2 599	1 779
<b>TOTAL</b>	<b>4 378</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>- 2 599</b>	<b>1 779</b>

Ils sont constitués de trois actifs Speedland sis Dammarie-Les-Lys, Mareuil-Les-Meaux et Saint-Thibault-Des-Vignes (77) sous promesse au 31 décembre 2021.

## 6.12 Capitaux propres

### Capital

(en nombre de titres et en euros)	Nombre d'actions	Nominal*	Capital social
<b>NOMBRE D' ACTIONS ÉMISES AU 31/12/2019</b>	<b>891 928</b>	<b>55</b>	<b>49 056 040</b>
Augmentation de capital par réalisation de bons de souscription	87	55	4 785
Augmentation de capital par division de la valeur nominale de l'action	4 460 075	11	49 060 825
<b>NOMBRE D' ACTIONS ÉMISES AU 31/12/2020</b>	<b>4 460 075</b>	<b>11</b>	<b>49 060 825</b>
<b>NOMBRE D' ACTIONS ÉMISES AU 31/12/2021</b>	<b>4 460 075</b>	<b>11</b>	<b>49 060 825</b>

(\*) Division de la valeur nominale de l'action par cinq le 28 octobre 2020.

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.

Il n'existe plus de bons de souscription d'action en circulation, la date d'exercice étant échue depuis fin octobre 2020.

### Actions propres

L'Assemblée Générale Mixte du 20 mai 2021 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 10 % du nombre des actions composant le capital de la société et pour un montant total consacré à ces acquisitions qui ne pourra pas dépasser vingt-six millions sept cent soixante mille quatre cent cinquante euros (26 760 450 €)

avec un prix maximum d'achat par actions qui ne pourra excéder soixante euros (60 €) afin d'alimenter le contrat de liquidité signé le 9 janvier 2007 avec le CM-CIC Securities.

Le programme de rachat a été mis en œuvre, pour une durée de 18 mois à compter du jour de l'Assemblée Générale Mixte du 20 mai 2021. Elle annule et remplace l'autorisation antérieurement consentie et mise en œuvre sous la onzième résolution de l'Assemblée Générale Mixte du 19 mai 2020.

Sous l'empire de la délégation actuelle et précédente, le Conseil d'administration a utilisé ce droit. Ainsi, au 31 décembre 2021, le nombre d'actions auto-détenues est de 98 213 dont 14 693 au travers du contrat de liquidité avec le CM-CIC Securities.

Dans les comptes consolidés au 31 décembre 2021, ces actions ont été portées en déduction des capitaux propres et ont été exclues du nombre moyen pondéré d'actions en circulation.



## Dilution et actions gratuites au 31 décembre 2021

Au 31 décembre 2021, la société a émis dix-sept plans d'actions gratuites pour un total de 196 855 actions dont cinq sont encore en cours pour un total de 19 825 actions et selon le détail suivant :

Plan	Nombre d'actions attribuées	Date d'attribution des actions	Date d'acquisition prévisionnelle des actions	Caducues / perdues	Plan en cours	Conditionnées (performance)	Présence
12	8 605	31 mars 2020	31 mars 2023	0	8 605	0	8 605
14	4 500	4 mars 2021	4 mars 2023	0	4 500	4 500	4 500
15	4 950	4 mars 2021	4 mars 2022	0	4 950	0	4 950
16	1 180	8 novembre 2021	08 mai 2023	0	1 180	1 180	1 180
17	590	8 novembre 2021	8 novembre 2023	0	590	0	590
<b>TOTAL</b>	<b>19 825</b>			<b>0</b>	<b>19 825</b>	<b>5 680</b>	<b>19 825</b>

Pour les plans 12, 15 et 17, il n'y a pas de conditions de performance, ceux-ci ne sont conditionnés qu'à la présence des salariés.

Pour les plans 14 et 16, les actions sont conditionnées à un objectif :

- de performance base BP 2022 de la filiale Fundimmo ;
- de réalisation d'un premier investissement sur une période limitée en temps pour Voisin.

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

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

## Résultat par action

(en K euros)	31/12/2021	31/12/2020
<b>Numérateur</b>		
Résultat net, part du groupe	16 170	19 678
<b>Dénominateur</b>		
Nombre moyen d'actions pondéré non dilué	4 364 776	4 352 340
Effets des actions potentielles dilutives		
Droits d'attribution d'actions gratuites	35 052	55 140
Effet dilutif potentiel total	35 052	55 140
Nombre moyen d'actions pondéré dilué	4 399 828	4 407 480
<b>RÉSULTAT NET, PART DU GROUPE, NON DILUÉ PAR ACTIONS (EN €)</b>	<b>3,70 €</b>	<b>4,52 €</b>
<b>RÉSULTAT NET, PART DU GROUPE, DILUÉ PAR ACTIONS (EN €)</b>	<b>3,68 €</b>	<b>4,46 €</b>

## Dividendes

(en K euros)	31/12/2021	31/12/2020
<b>Versement aux actionnaires de Foncière Atland</b>		
Dividendes prélevés sur le résultat fiscal exonéré (en application du régime SIIC)	6 557	2 361
Dividendes prélevés sur le résultat fiscal taxable	0	3 882
<b>TOTAL</b>	<b>6 557</b>	<b>6 243</b>

Les dividendes par action distribués sur les exercices 2021 et 2020 au titre des résultats 2020 et 2019 se sont élevés respectivement à 1,50 € et 1,40 €.

Il sera proposé lors de l'Assemblée Générale Mixte du 17 mai 2022 d'approbation des comptes arrêtés au 31 décembre 2021, la distribution d'un dividende d'un montant de 1,75 € par action. Sur

la base des actions portant jouissance au 31 décembre 2021, soit 4 460 075 actions (y compris les actions gratuites attribuées définitivement et l'autocontrôle), le montant de la distribution de dividendes proposé au vote de l'Assemblée Générale Mixte du 17 mai 2022 s'élèvera à 7 805 131,25 € retraité des actions auto-contrôlées (base 31 décembre 2021).



### 6.13 Passifs financiers non courants

#### Passifs financiers non courants

Décomposition (en K euros)	Valeurs 31/12/2021	Valeurs 31/12/2020
Emprunt obligataire non convertible net des frais	32 001	0
Emprunts auprès des établissements de crédit	126 301	137 863
Emprunts - Crédit-bail	1 769	1 931
Obligations locatives	3 169	3 997
Dette sur intérêts minoritaires ou options de vente accordées aux minoritaires	2 372	16 143
Crédits promoteurs	55 000	14 099
Juste valeur des instruments dérivés	11	74
Dettes financières diverses - Dépôts de garanties	1 139	1 096
<b>TOTAL PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS</b>	<b>221 762</b>	<b>175 203</b>

Échéancier (en K euros)	2 ans	3 ans	4 ans	5 ans	Plus de 5 ans	Total
Emprunts auprès des établissements de crédit	14 986	25 855	43 172	34 189	8 099	126 301
Emprunts - Crédit-bail	167	172	176	181	1 073	1 769
Obligations locatives	1 774	1 227	114	22	32	3 169
Dette sur intérêts minoritaires ou options de vente accordées aux minoritaires			2 372			2 372
Crédits promoteurs	33 467	19 193	90	2 250		55 000
Juste valeur des instruments dérivés	11	0				11
Dettes financières diverses - Dépôts de garanties	317	196	80	67	479	1 139
<b>TOTAL</b>	<b>50 722</b>	<b>46 643</b>	<b>46 004</b>	<b>36 709</b>	<b>9 683</b>	<b>189 761</b>

#### Caractéristiques des emprunts auprès des établissements de crédit et crédit-bail (en K€)

Durées négociées	Capital restant dû - Part soumise à intérêt fixe	Capital restant dû - Part soumise à intérêt variable
2 ans	0	1 840
3 ans	1 678	0
4 ans	13	0
5 ans	32 001	0
6 ans	19 837	58 768
7 ans	0	23 972
8 ans	0	31 442
9 ans	582	0
10 ans	0	1 937
12 ans	0	1 930
12,75 ans	0	805
15 ans	659	2 717
<b>TOTAL</b>	<b>54 770</b>	<b>123 411</b>

Le taux d'intérêt moyen du groupe (hors emprunt obligataire et obligations locatives liées à IFRS 16) s'élève à 2,10 % au 31 décembre 2021 contre 2,03 % au 31 décembre 2020.

## Caractéristiques des emprunts (en K€)

Echéancier (en K euros)	Moins de 1 an	Plus de 1 an
Emprunts obligataires	0	32 001
Emprunts auprès des établissements de crédit <sup>(1)</sup>	14 566	126 300
Emprunts - Crédit-bail	162	1 768
Obligations locatives	1 823	3 169
<b>TOTAL</b>	<b>16 551</b>	<b>163 238</b>

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

La durée moyenne de la dette résiduelle (y compris dette obligataire et retraitement IFRS 16) s'élève à 4,40 ans au 31 décembre 2021 contre 4,5 ans au 31 décembre 2020.

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 336 K€ et d'un passif de 83 K€ soit un gain net de 253 K€. Pour mémoire, le solde de la valorisation au 31 décembre 2020 faisait ressortir une perte nette de 132 K€.

Au 31 décembre 2021, les caractéristiques principales des opérations de couverture encore actives chez Foncière Atland et ses filiales intégrées globalement sont les suivantes :

## Instruments de trésorerie

Au 31 décembre 2021, le groupe utilise des instruments financiers de couverture de taux pour se prémunir des fluctuations des taux d'intérêt.

(en K euros)	31/12/2020	Augmentation	Diminution	Provision	Reprise	31/12/2021
<b>INSTRUMENTS DE TRÉSORERIE - ACTIF</b>						
De type CAP	64	41	0	231	0	336
De type SWAP	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL INSTRUMENTS DE TRÉSORERIE - ACTIF</b>	<b>64</b>	<b>41</b>	<b>0</b>	<b>231</b>	<b>0</b>	<b>336</b>
<b>INSTRUMENTS DE TRÉSORERIE - PASSIF</b>						
De type CAP	0	0	0	0	0	0
De type SWAP	- 196	0	3	0	110	- 83
<b>TOTAL INSTRUMENTS DE TRÉSORERIE - PASSIF</b>	<b>- 196</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>110</b>	<b>- 83</b>

## Informations sur les instruments financiers

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

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

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

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

Au 31/12/ 2021 (en K euros)	Note	Actifs et passifs désignés à la juste valeur par résultat	Instruments dérivés de couverture	Instruments financiers disponibles à la vente	Prêts et créances	Passifs au coût amorti	Total valeur nette comptable	Cotations sur un marché actif - Niveau 1	Modèle interne sur des données observables - Niveau 2	Modèle interne sur des données non observables - Niveau 3
Titres immobilisés non consolidés	6.5			4 192	24		4 216			4 216
Instruments dérivés de couverture	6.5	336					336		336	
Dépôts de garantie et cautions versés	6.5				1 755		1 755		1 755	
Comptes courants et autres créances financières	6.5				4 314		4 314		4 314	
Valeurs mobilières de placement	6.10	15 024					15 024	15 024		
Disponibilités et trésorerie	6.10				117 513		117 513	117 513		
<b>TOTAL ACTIFS FINANCIERS</b>		<b>15 360</b>	<b>0</b>	<b>4 192</b>	<b>123 606</b>		<b>143 158</b>	<b>132 537</b>	<b>6 405</b>	<b>4 216</b>
Emprunts obligataires	6.13					33 145	33 145		33 145	

Au 31/12/ 2021 (en K euros)	Note	Actifs et passifs désignés à la juste valeur par résultat	Instruments dérivés de couverture	Instruments financiers disponibles à la vente	Prêts et créances	Passifs au coût amorti	Total valeur nette comptable	Cotations sur un marché actif - Niveau 1	Modèle interne sur des données observables - Niveau 2	Modèle interne sur des données non observables - Niveau 3
Emprunts auprès des étbs de crédit	6.13					139 817	139 817		139 817	
Emprunts relatifs aux actifs destinés à la vente	6.13					1 610	1 610		1 610	
Crédits promoteurs	6.13					60 246	60 246		60 246	
Obligations locatives						4 992	4 992		4 992	
Emprunts - Crédit-bail	6.13					1 931	1 931		1 931	
Autres dettes financières						6 305	6 305		6 305	
Instruments dérivés de couverture	6.13 / 6.15	83					83		83	
Dépôts de garantie reçus	6.13 / 6.15					1 201	1 201		1 201	
Découverts bancaires	6.10					360	360	360		
Fonds propres	6.12					3	3		3	
<b>TOTAL PASSIFS FINANCIERS</b>		<b>83</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>249 610</b>	<b>249 693</b>	<b>360</b>	<b>249 333</b>	

Au 31/12/2020 (en K euros)	Note	Actifs et passifs désignés à la juste valeur par résultat	Instruments dérivés de couverture	Instruments financiers disponibles à la vente	Prêts et créances	Passifs au coût amorti	Total valeur nette comptable	Cotations sur un marché actif - Niveau 1	Modèle interne sur des données observables - Niveau 2	Modèle interne sur des données non observables - Niveau 3
Titres immobilisés non consolidés	6.5			3 955	22		3 977			3 977
Instruments dérivés de couverture	6.5	64					64		64	
Dépôts de garantie et cautions versés	6.5				1 819		1 819		1 819	
Comptes courants et autres créances financières	6.5				3 480		3 480		3 480	
Valeurs mobilières de placement	6.10	16 026					16 026	16 026		
Disponibilités et trésorerie	6.10				107 885		107 885	107 885		
<b>TOTAL ACTIFS FINANCIERS</b>		<b>16 090</b>	<b>0</b>	<b>3 955</b>	<b>113 206</b>		<b>133 251</b>	<b>123 911</b>	<b>5 363</b>	<b>3 977</b>
Emprunts obligataires	6.13					11 457	11 457		11 457	
Emprunts auprès des étbs de crédit	6.13					148 262	148 262		148 262	
Crédits promoteurs	6.13					25 976	25 976		25 976	
Obligations locatives						5 302	5 302		5 302	
Emprunts - Crédit-bail	6.13					2 089	2 089		2 089	
Autres dettes financières						17 666	17 666		17 666	
Instruments dérivés de couverture	6.13 / 6.15	196					196		196	
Dépôts de garantie reçus	6.12 / 6.15					1 233	1 233		1 233	
Découverts bancaires	6.10					406	406	406		
Fonds propres	6.12					2	2		2	
<b>TOTAL PASSIFS FINANCIERS</b>		<b>196</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>212 393</b>	<b>212 589</b>	<b>406</b>	<b>212 183</b>	

## Endettement net

(en K euros)

	31/12/2021	31/12/2020
Total des passifs financiers courants et non courants	249 693	212 589
Juste valeur des Instruments dérivés à l'actif	- 336	- 64
Trésorerie disponible	- 132 537	- 123 911
<b>ENDETTEMENT NET</b>	<b>116 820</b>	<b>88 614</b>
Juste valeur nette des instruments de couverture	253	- 132
<b>ENDETTEMENT NET HORS JUSTE VALEUR DES COUVERTURES</b>	<b>117 073</b>	<b>88 482</b>

Hors dette IFRS 16, l'endettement net se monte à 111 828 K€ y compris la juste valeur des couvertures et 112 081 K€ hors juste valeur des couvertures de taux.

### Risque lié au niveau des taux d'intérêt :

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

Toutefois, sur les financements déjà en place, le groupe reste peu sensible aux variations des taux d'intérêts en raison d'une couverture de sa dette adaptée : taux fixes et taux swapés. Ainsi, pour une hausse de 100 points de base des taux d'intérêt (Euribor 3 mois), l'impact serait peu significatif et concernerait uniquement la partie non couverte de la dette soit un peu plus de 21 % de la dette bancaire (un montant de 31 M€) et un impact de l'ordre de 313 K€ à la baisse sur le résultat.

### Risque lié au service bancaire :

Au 31 décembre 2021, l'encours total des dettes bancaires affectées à l'acquisition d'actifs immobilier ou de titres de sociétés (hors intérêts courus non échus) est de 142 799 K€ hors emprunt obligataire et crédits promoteurs (174 800 K€ avec emprunt obligataire). Les prêts bancaires consentis contiennent pour certains des clauses d'exigibilité anticipée ainsi que des clauses de *covenant* couramment pratiquées (notamment exigence du maintien d'un LTV - « *Loan to value* » - inférieur à 65 % ainsi que d'un ICR - « *Interest Cover Ratio* » - supérieur à 200 %).

La société communique, de manière semestrielle, à la demande des organismes de crédits, l'évolution de ces ratios. Au

31 décembre 2021, le groupe remplit l'ensemble de ses obligations contractuelles relatives à ces clauses d'exigibilité anticipée.

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

Ratio R1 - *Leverage Ratio* : correspond au rapport de l'EBITDA récurrent (cf. 2.3.22) sur les dettes financières nettes corporate du groupe,

Ratio R2 - *Loan-to-Value of Activities* : correspond au rapport des dettes financières nettes hors promotion sur la juste valeur des actifs du groupe, en ce compris les immeubles de placement, l'activité de promotion, l'activité d'*asset management* et les titres de participation (Voir ci-après),

Ces deux *covenants* ont été respectés depuis la mise en place de ce financement en 2019.

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

Au 31 décembre 2021, le groupe dispose d'une structure financière qu'il considère adaptée à ses objectifs. Le niveau d'endettement net correspond à 34,2 % de la juste-valeur des actifs, à savoir (i) des immeubles de placement, (ii) de l'activité Promotion - Construction, (iii) de l'activité Services ainsi que (iv) de la juste valeur des titres non consolidés contre 29,7 % à fin 2020 (hors IFRS 16, hors impact de la couverture de taux pour les deux années) :

(en K euros)	31/12/2021 (hors IFRS 16)	31/12/2021 (yc IFRS 16)	31/12/2020 (hors IFRS 16)	31/12/2020 (yc IFRS 16)
Juste valeur des immeubles et immeubles destinés à la vente	136 824	136 824	135 627	135 627
Juste valeur de l'activité Promotion <sup>(1)</sup>	129 106	129 106	94 340	94 340
Juste valeur de l'activité <i>Asset Management</i> <sup>(2)</sup>	57 812	57 812	39 946	39 946
Juste valeur des titres de participation <sup>(3)</sup>	12 285	12 285	9 881	9 881
Autres actifs (IFRS 16)	0	4 992	0	5 222
<b>TOTAL JUSTE VALEUR DES ACTIFS</b>	<b>336 027</b>	<b>341 019</b>	<b>279 794</b>	<b>285 016</b>
Endettement net avec juste valeur des couvertures de taux	111 828	116 820	83 312	88 614
<b>% Part de l'endettement (yc couverture) sur les actifs</b>	<b>33,28 %</b>	<b>34,26 %</b>	<b>29,78 %</b>	<b>31,09 %</b>
Endettement net hors juste valeur des couvertures de taux	112 081	117 073	83 180	88 482
<b>% Part de l'endettement (hors couverture) sur les actifs</b>	<b>33,35 %</b>	<b>34,33 %</b>	<b>29,73 %</b>	<b>31,04 %</b>

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

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

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

Y compris la dette IFRS 16 (passif de 4 993 K€ et actif de 4 937 K€), le LTVA s'établit à 35 %.

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

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



## 6.14. Avantages du personnel

(en K euros)	Solde au 31/12/2021	Solde au 31/12/2020
<b>ÉVALUATION DES ENGAGEMENTS</b>		
Obligations à l'ouverture	589	324
Coût net d'une année de service additionnelle	122	202
Charge d'intérêt	2	0
Prestations payées	0	0
Gains et pertes actuariels non recyclables en résultat	- 80	0
Changement de méthode lié à l'application de l'Agenda Décision IFRS IC IFRIC Update	- 193	0
Variation de périmètre	0	63
Reclassement IFRS 5	0	0
<b>SOLDE NET AU PASSIF</b>	<b>440</b>	<b>589</b>
<i>Dont valeur actuelle à la clôture de l'exercice</i>	<i>440</i>	<i>589</i>
<i>Dont perte ou gain actuariel</i>	<i>- 80</i>	<i>0</i>
<b>HYPOTHÈSES DES PASSIFS</b>		
Taux d'actualisation des indemnités de départ à la retraite à la fin de l'année	0,98 %	0,34 %
Augmentation des salaires à la fin de l'année	2,5 %	1 %

## 6.15 Passifs courants

Décomposition (en K euros)	31/12/2021	31/12/2020
Emprunts obligataires	0	9 967
Coupons courus sur emprunts obligataires	1 144	1 490
Emprunts auprès des établissements de crédit	12 956	10 209
Emprunt - Crédit-bail	163	158
Obligations locatives	1 823	1 306
Crédits promoteurs	5 246	11 877
Instruments dérivés de couverture	72	122
Dettes financières diverses - Dépôts de garantie	3 998	1 660
Concours bancaires courants	360	406
Intérêts courus non échus	560	191
<b>PASSIFS FINANCIERS</b>	<b>26 322</b>	<b>37 386</b>
Fournisseurs	73 427	62 783
Fournisseurs d'immobilisations	6 679	10 969
<b>DETTES FOURNISSEURS</b>	<b>80 106</b>	<b>73 752</b>
Provisions courantes	1 343	2 788
Clients créditeurs	1 440	1 955
Dettes sociales et fiscales	40 854	42 162
Dettes sur co-promoteurs	5 094	7 416
Dettes d'impôt	27	579
Charges appelées d'avance	870	882
Dettes diverses	4 963	3 671
Produits constatés d'avance	915	1 045
<b>AUTRES CRÉDITEURS</b>	<b>55 506</b>	<b>60 498</b>
<b>TOTAL PASSIFS LIÉS AUX ACTIFS DESTINÉS À LA VENTE</b>	<b>1 610</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL PASSIFS COURANTS</b>	<b>163 544</b>	<b>171 635</b>



## 6.16. Besoin en fonds de roulement

<b>Échéancier (en K euros)</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
<b>ACTIFS COURANTS</b>	<b>221 624</b>	<b>164 368</b>
Stocks et en cours	92 700	37 139
Créances clients et autres débiteurs	128 924	127 229
<b>PASSIFS COURANTS</b>	<b>129 347</b>	<b>123 291</b>
Fournisseurs (hors fournisseurs d'immobilisations) et autres dettes	73 427	62 783
Autres créditeurs	55 920	60 508
<b>TOTAL BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT</b>	<b>92 277</b>	<b>41 077</b>

<b>(en K euros)</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
Total besoin en fonds de roulement à l'ouverture	41 077	66 326
Variation de périmètre	0	- 717
Variation du besoin en fonds de roulement du tableau des flux de trésorerie	51 832	- 26 028
Autres*	- 632	1 496
<b>TOTAL BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT À LA CLÔTURE</b>	<b>92 277</b>	<b>41 077</b>

(\*) Dont neutralisation des dividendes perçus des entreprises associées pour 1 026 K€ en 2021 (contre 3 470 K€ en 2020).

## 6.17 Notes sur le tableau de flux de trésorerie

### 6.17.1 Dotations aux amortissements et dépréciations

<b>(en K euros)</b>	<b>Note</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
<b>Dotations aux amortissements et dépréciations suivant le compte de résultat</b>		<b>- 6 955</b>	<b>- 6 258</b>
Neutralisation des reprises de provisions sur stocks nettes des dotations		- 722	0
Dépréciation financière sur titres de participation des entités non consolidées		- 49	0
Neutralisation des reprises de provisions pour risques et charges nettes des dotations		- 787	0
Neutralisation des reprises de provisions sur créances douteuses nettes des dotations	6.9	- 56	80
<b>Dotations aux amortissements et dépréciations suivant le TFT</b>		<b>- 8 569</b>	<b>- 6 178</b>
Dotations aux amortissements immobilisations incorporelles <sup>(1)</sup>	6.2	- 4 452	- 3 351
Dotations aux amortissements immobilisations corporelles	6.4	- 158	- 161
Dotations aux amortissements immeubles de placement	6.3	- 3 917	- 2 665
Dotations aux provisions sur titres de participation non consolidés		- 49	0

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

### 6.17.2. Besoin en fonds de roulement

Le besoin en fonds de roulement a augmenté d'un peu plus de 51 M€ entre 2020 et 2021, variation s'expliquant principalement par l'activité de rénovation du groupe et, notamment, par quatre nouvelles opérations dont les acquisitions du foncier et des actifs se sont réalisées en fin d'exercice 2021 (opérations pesant à 78 % sur la variation du besoin en fonds de roulement total, soit 41 M€).

### 6.17.3. Décaissements sur acquisitions d'immobilisations

Les décaissements sur acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles s'expliquent principalement par la poursuite des travaux de construction d'un actif culturel ainsi que d'un ensemble immobilier sis à Vauréal (95) - Travaux non terminés au 31 décembre 2021.

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 Stains-Pierrefitte (93) (programme dédié notamment à l'accueil du centre de recherche et d'expertise d'Engie, livré fin 2019, ainsi que du Campus « Industreet » de Total Foundation livré fin 2020 et d'un restaurant inter-entreprise livré en 2021) ;
- les travaux de construction d'un nouveau parc d'activité sis Conflans Saint-Honorine (78) (travaux toujours en cours au 31 décembre 2021) ainsi qu'à Rueil Malmaison (92) et Le Plessis Pâté (91) (actifs livrés au cours de l'année).

Les décaissements sur immeubles dédiés à la rénovation sont relatifs à l'acquisition, en fin d'exercice, de trois actifs sis respectivement à Levallois (92), Saint Mandé (94) et Paris Rue Henry Monnier (75).

Les décaissements sur immobilisations financières sont liés principalement aux appels de fonds effectués au profit de programmes de promotion dans lesquels le groupe ne détient qu'une participation minoritaire ainsi que des indemnités d'immobilisation versées dans le cadre de projets immobiliers.

### 6.17.4 Encaissements / Remboursements d'emprunts

Hormis le service courant de la dette, le groupe a bénéficié de déblocage complémentaire de fonds négociés dans le cadre du financement des travaux du parc d'activité de Stains (93), de Conflans Saint Honorine (78), de Le Plessis Pâté (91) et de Rueil Malmaison (montant de 11,2 M€)

La poursuite des travaux de construction d'un actif culturel ainsi que d'un ensemble immobilier sis à Vauréal (95) s'est également accompagnée par le déblocage d'une enveloppe de crédits complémentaires (1,2 M€)

Par ailleurs, les arbitrages réalisés au cours de l'année ont donné lieu au remboursement anticipé des emprunts qui grevaient les actifs concernés.

Enfin, Foncière Atland a émis au cours de l'exercice un emprunt obligataire Euro PP d'un montant de 32 M€ (net des frais d'émission).

### 6.17.5 Variation des passifs issus des activités de financement :

Passifs courants et non courants (en K euros)	31/12/2020	Flux de trésorerie	Flux non cash			31/12/2021
			Acquisition	Reclassement	Var de juste valeur	
Emprunt obligataire	9 967	22 001			33	32 001
Coupons courus sur emprunt obligataire	1 490				- 346	1 144
Emprunts bancaires auprès des établissements de crédit <sup>(1)</sup>	148 071	- 7 841			636	140 866
Intérêts courus non échus	191				370	561
Emprunts location financement	2 089	- 158			0	1 931
Obligations locatives	5 302	- 1 741	1 381		50	4 992
Crédits promoteurs	25 976	34 270			0	60 246
Dette sur intérêts minoritaires ou options de vente accordées aux minoritaires	16 143	- 4 379	- 4 137		- 5 255	2 372
Instruments dérivés passifs sur emprunts	196				- 113	83
Instruments dérivés actifs sur emprunts	- 64	41			- 313	- 336
Dettes financières diverses – Dépôts de garantie	2 758	2 359			20	5 137
Dettes financières diverses – Autres fonds propres	0				0	
<b>TOTAL</b>	<b>212 119</b>	<b>44 552</b>	<b>- 2 756</b>	<b>0</b>	<b>- 4 918</b>	<b>248 997</b>

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

## Note 7 Informations sur le compte de résultat

### 7.1 Chiffre d'affaires

(en K euros)	31/12/2021	31/12/2020
Investissement (revenus locatifs)	7 662	5 935
Promotion, construction et rénovation	121 541	146 518
Asset Management et Gestion Réglementée	32 228	34 602
<b>TOTAL CHIFFRE D'AFFAIRES</b>	<b>161 431</b>	<b>187 054</b>

### 7.2 Détail de l'EBITDA récurrent retraité

L'EBITDA récurrent retraité est défini à la note 2.3.22 Indicateurs alternatifs de performance des états financiers consolidés au 31 décembre 2021.

(en K euros)	31/12/2021	31/12/2020*
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>11 994</b>	<b>17 262</b>
Amortissements et dépréciations des immobilisations	8 520	6 178
Paievements en actions	- 299	740
Dividendes reçus des entreprises comptabilisées par équivalence et ayant une nature opérationnelle (retraités du coût de l'endettement financier net, des amortissements et dépréciations des immobilisations ainsi que de l'impôt)	3 029	2 136
Contribution des club deal et opérations en co-investissement	- 123	98
Éléments non récurrents	- 407	702
<b>EBITDA RECURRENT RETRAITÉ</b>	<b>22 714</b>	<b>27 116</b>

(\*) Le compte de résultat 2020 a été retraité de la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE) qui a été reclassée en « impôt sur les bénéfices ».

### 7.3 Résultat sur cessions d'actifs

(en K euros)	31/12/2021		31/12/2020			
	Immeuble de placement <sup>(1)</sup>	Titres Optiland	Titres Transbus	Titres Optiland	Titres non consolidés	Immeuble de placement
Produits de cession	29 827	3 436	15 417	0	257	900
Frais de cession	- 424	0	0	0	0	- 70
Indemnité de remboursement anticipé sur emprunt	- 486	0	0	0	0	- 4
Produits de cession (valeur nette)	28 917	3 436	15 417	0	0	827
Valeur nette comptable des éléments cédés et autres frais	- 15 671	- 3 381	- 5 366	0	0	- 620
Résultat interne neutralisé	22	0	0	0	0	0
<b>RÉSULTAT DE CESSIION NET D'ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>13 268</b>	<b>55</b>	<b>10 051</b>	<b>1 269</b>	<b>257</b>	<b>207</b>

(1) Cession de trois actifs liés au portefeuille Speedland, de trois immeubles de bureaux sis respectivement à Stains, Toulouse et Cébazat ainsi que de l'ensemble des entrepôts liés au portefeuille FPLS

En 2020, le poste à l'actif du bilan « actifs destinés à la vente » était composé à hauteur de 3,3 M€ des titres Optiland réévalués à hauteur de 1,0 M€ et de l'actif de placement situé à Cébazat (63)

dont la promesse a été signée fin 2020 pour une vente effective en janvier 2021 et une plus-value de cession qui a été comptabilisée sur l'exercice 2021 conformément à IFRS 5.

## 7.4 Charges externes et autres charges

(En K euros)	31/12/2021	31/12/2020
Achats non stockés, Matériel et Fournitures	367	228
Coût de revient des stocks livrés	97 663	126 698
Autres services extérieurs	2 889	2 143
Dont loyers et charges locatives*	800	756
Dont dépenses d'entretien	1 455	973
Autres charges externes	9 812	7 417
Dont rémunérations d'intermédiaires et honoraires	4 477	3 738
Autres charges d'exploitation	1 104	1 392
<b>TOTAL CHARGES EXTERNES ET AUTRES CHARGES</b>	<b>111 835</b>	<b>137 883</b>

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

### Autres charges d'exploitation

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

## 7.5 Charges de personnel

Echéancier (en K euros)	31/12/2021	31/12/2020
Salaires et charges	29 166	24 292
Intéressements et participation	0	413
Charges sur paiement en actions	1 197	758
<b>TOTAL CHARGES DE PERSONNEL</b>	<b>30 363</b>	<b>25 463</b>

Le montant des charges sociales comptabilisées au titre des régimes à cotisations définies s'élève à 2 924 K€. Le groupe emploie 253 salariés au 31 décembre 2021 au travers de 8 sociétés (ATLAND Group, FAREIM, ATLAND Résidentiel, ATLAND Voisin, Marianne Développement, Maisons Marianne Services et FUNDIMMO) contre 230 au 31 décembre 2020.

Une Unité Économique et Sociale (l'UES ATLAND) regroupant les sociétés ATLAND, FONCIÈRE ATLAND, FAREIM, ATLAND VOISIN, ATLAND RÉSIDENTIEL et FUNDIMMO a été constituée en 2019. Cette UES a progressivement intégré les filiales acquises.

## 7.6 Dotations nettes aux amortissement et provisions

(en K euros)	31/12/2021	31/12/2020
Amortissements des droits d'utilisation des actifs loués	1 828	1 326
Amortissements et dépréciations nettes des immobilisations	6 692	4 852
Dotations nettes des reprises pour dépréciation d'actifs	- 779	- 337
Dotations nettes des reprises aux provisions pour risques et charges	- 787	417
<b>TOTAL DOTATIONS NETTES AUX AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS</b>	<b>6 955</b>	<b>6 258</b>



## 7.7 Résultat financier

(en K euros)	31/12/2021	31/12/2020
Produits financiers	397	427
Charges financières	- 6 630	- 5 987
Juste valeur des titres de participation non consolidés (IFRS 9)	- 140	0
Juste valeur des valeurs mobilières de placement	0	0
<b>COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET</b>	<b>- 6 373</b>	<b>- 5 560</b>
Juste valeur des contrats de couvertures (IFRS 9)	- 72	3
Variation des provisions	- 49	0
<b>AUTRES PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS</b>	<b>- 121</b>	<b>3</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>- 6 494</b>	<b>- 5 557</b>

## 7.8 Impôts sur les bénéfices

(en K euros)	31/12/2021	31/12/2020
Impôts sur les sociétés exigibles	- 3 975	- 5 149
Impôts différés	49	1 276
<b>IMPÔTS SUR LES BÉNÉFICES</b>	<b>- 3 926</b>	<b>- 3 873</b>

En raison de son option pour le régime SIIC en date du 1<sup>er</sup> avril 2007, Foncière Atland n'est pas soumise aux dispositions de droits communs pour le secteur exonéré relatif à son activité de foncière cotée SIIC.

Le taux effectif d'impôt qui ressort du compte de résultat consolidé diffère du taux normal d'impôt en vigueur en France. L'analyse des origines de cet écart est présentée ci-dessous :

(en K euros)	31/12/2021	31/12/2020
Résultat net après impôt	16 902	20 683
Résultat des participations dans les entreprises associées	- 2 005	- 1 067
Impôts sur les bénéfices	3 926	3 873
<b>Résultat des activités courantes avant impôts</b>	<b>18 823</b>	<b>23 849</b>
Taux d'imposition théorique retenu par le groupe	25,00 %	26,50 %
Taux d'imposition réel	12,20 %	16,24 %
Taux d'imposition réel hors CVAE	20,86 %	14,12 %
Charge d'impôt théorique	4 706	6 225
<b>Différence entre l'impôt théorique et les impôts sur le résultat</b>	<b>780</b>	<b>2 352</b>
<b>Cet écart s'explique comme suit :</b>		
Effets des différences permanentes	280	- 198
Impact de la CVAE (nette de son économie d'IS)	- 403	- 476
Effets des crédits d'impôts	30	36
Effet net des impôts différés non constatés en social	75	- 98
Effet du sous palier soumis au régime SIIC - Résultat exonéré	2 751	3 179
Incidence des reports déficitaires antérieurs	- 241	769
Incidence des déficits de la période non activés	- 1 143	- 144
Différence de taux d'imposition	- 484	- 1 059
Autres (dont exit tax et IFRS 9)	- 85	342
<b>Sous total des réconciliations</b>	<b>780</b>	<b>2 352</b>
<b>Écart net</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## Note 8 Informations complémentaires

### 8.1 Engagements hors bilan

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

(en K euros)	31/12/2021	31/12/2020
<b>Engagements reçus liés au financement</b>	<b>1 089</b>	<b>0</b>
Engagements reçus liés au périmètre : garanties de passif reçues	6 153	9 277
Engagements reçus liés aux activités opérationnelles	7 776	7 385
Cautions reçues dans le cadre de la loi Hoguet (France)	7 040	7 040
Cautions reçues des locataires	736	345
Promesses unilatérales reçues sur le foncier et autres engagements	0	0
Autres engagements reçus liés aux activités opérationnelles	0	0
<b>TOTAL ENGAGEMENTS REÇUS</b>	<b>15 018</b>	<b>16 662</b>
<b>Engagements donnés liés au financement</b>	<b>124 696</b>	<b>87 544</b>
Inscription en privilèges de prêteurs de deniers	67 289	37 048
Hypothèque ou promesse d'affectation hypothécaire	63 407	50 496
Engagements donnés liés au périmètre : garanties de passifs donnés	22	22
Engagements donnés liés aux activités opérationnelles	79 562	157 217
Garanties d'achèvements des travaux	62 118	62 524
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	13 239	94 693
Autres cautions et garanties données	4 205	0
<b>TOTAL ENGAGEMENTS DONNÉS</b>	<b>204 280</b>	<b>244 783</b>

Le groupe ne dispose pas au 31 décembre 2021 de lignes de crédit disponibles non utilisées à l'exception des financements adossés à la construction d'actif à court terme et long terme.

#### Engagements réciproques

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

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

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

7

### 8.2 Description générale des principales dispositions des contrats de locations

Au 31 décembre 2021, l'ensemble du patrimoine immobilier de Foncière Atland est localisé en France, et se trouve donc régi par le droit français.

La durée moyenne résiduelle ferme des baux s'établit à 5,9 années au 31 décembre 2021.

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 31 décembre 2021

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
<b>Loyers minimaux garantis</b>	<b>6 430</b>	<b>8 227</b>	<b>46 558</b>	<b>61 215</b>

Au 31 décembre 2020, la situation était la suivante :

(en K euros)	à moins d'1 an	de 1 à 5 ans	à plus de 5 ans	Total
<b>Loyers minimaux garantis</b>	<b>6 250</b>	<b>29 574</b>	<b>24 150</b>	<b>59 974</b>

## 8.4 Événements postérieurs au 31 décembre 2021

### Impacts de la crise Ukrainienne

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 pourrait entraîner des conséquences sur les activités du Groupe, à savoir :

- Renchérissement du coût des matières premières (au travers du coût de l'énergie);
- Risque d'attentisme des consommateurs et des investisseurs;
- Risque de hausse des taux d'intérêt et accès limité au financement pour le groupe et ses clients

### Elargissement du concert et sortie du régime SIIC

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

Du fait du dépassement du seuil de détention de 60% par le concert ATLANT en droits de vote et en capital à l'issue de cette opération et qui devrait se poursuivre au-delà de 2022, Foncière ATLANT ne respectera plus les conditions du régime SIIC telles que prévues par l'article 208 C du Code général des Impôts (le « Régime SIIC »). Cette sortie du Régime SIIC prendra effet au premier jour de l'exercice en cours, soit le 1er janvier 2022 et aura pour principale conséquence l'imposition à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun, pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2022, des bénéfices issus de l'activité de foncière (les autres activités du Groupe étant déjà soumises à l'impôt sur les sociétés).

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

Enfin, la Société envisage de maintenir un niveau de distribution comparable aux années passées, étant précisé que le dividende tiendra compte, avec toute la prudence requise, de la conjoncture économique liée à la crise sanitaire et aux conflits géopolitiques, dont les conséquences restent complexes à mesurer.

## 8.5 HONORAIRES DES CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES

Cette sortie de Régime SIIC prendrait effet au premier jour de l'exercice en cours, soit le 1er janvier 2022 et aurait pour principale conséquence, l'imposition à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun, pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2022, des bénéfices issus de l'activité de foncière (les autres activités du Groupe étant déjà soumises à l'impôt sur les sociétés).

La sortie du Régime SIIC aura un impact limité sur la performance du Groupe compte tenu de la contribution prépondérante et croissante des autres métiers (asset management et promotion construction) au cash-flow d'exploitation du Groupe ces dernières années.

Les montants des honoraires des Commissaires aux comptes pour le contrôle des comptes 2020 et 2021 sont les suivants :

Exercices couverts : 2021 et 2020 <sup>(a)</sup> (en K euros)	Cabinet AGM				KPMG			
	Montant HT		%		Montant HT		%	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
<b>AUDIT</b>								
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés <sup>(b)</sup>	127	101	39	30	111	116	34	35
Émetteur : Foncière Atland SA	39	45	12	13	105	85	32	26
Filiales intégrées globalement	88	56	27	17	6	30	1	9
Services autres que la certification des comptes (SACC)	5	8	2	3	12	42	4	13
Émetteur : Foncière Atland SA	5	8	0	3	12	0	4	13
Filiales intégrées globalement	0	0	0	0	0	42	0	0
Sous-total	132	109	41	33	124	158	38	48
<b>AUTRES PRESTATIONS RENDUES PAR LES RÉSEAUX AUX FILIALES INTÉGRÉES GLOBALEMENT</b>	0	0	0	0	0	0	0	0
Sous-total	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>132</b>	<b>109</b>	<b>41</b>	<b>33</b>	<b>124</b>	<b>158</b>	<b>38</b>	<b>48</b>

Exercices couverts : 2021 et 2020 <sup>(a)</sup> (en K euros)	Cabinet Denjean et Associés				Autres cabinets			
	Montant HT		%		Montant HT		%	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
<b>AUDIT</b>								
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés <sup>(b)</sup>	39	22	12	7	33	44	10	12
Émetteur : Foncière Atland SA	0	0	0	0	0	0	0	0
Filiales intégrées globalement	39	22	12	7	33	44	10	12
Services autres que la certification des comptes (SACC)	0	0	0	0	0	0	0	0
Émetteur : Foncière Atland SA	0	0	0	0	0	0	0	0
Filiales intégrées globalement	0	0	0	0	0	0	0	0
Sous-total	39	22	12	7	33	44	10	12
<b>AUTRES PRESTATIONS RENDUES PAR LES RÉSEAUX AUX FILIALES INTÉGRÉES GLOBALEMENT</b>	0	0	0	0	0	0	0	0
Sous-total	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>39</b>	<b>22</b>	<b>12</b>	<b>7</b>	<b>33</b>	<b>44</b>	<b>10</b>	<b>12</b>

(a) Concernant la période à considérer, il s'agit des prestations effectuées au titre d'un exercice comptable prises en charge au compte de résultat.

(b) Y compris les prestations des experts indépendants ou membres du réseau du Commissaire aux comptes, auxquels celui-ci a recours dans le cadre de la certification des comptes (notamment mission sur le reporting social et environnemental obligatoire à compter de l'exercice ouvert au 1<sup>er</sup> janvier 2013).

## 8.6 Transactions avec les parties liées

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

### 8.6.1 Prestations entre parties liées

(en K euros)	31/12/2021	31/12/2020
<b>Opérations réalisées en copromotion ou co-investissements</b>		
Chiffre d'affaires	2 726	4 857
<b>Opérations réalisées avec des entités <i>ad hoc</i></b>		
Intérêts financiers sur apports en compte courant	243	266

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

### 8.6.2 Rémunération des organes de direction et d'administration

(en K euros)	31/12/2021	31/12/2020
Rémunérations et autres avantages (y compris paiements fondés sur des actions)	1 355	940
Redevances de marque	563	717
Jetons de présence	90	66
Contrat de prestations de services administratives conclus avec Atland SAS	2 745	2 095

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

## 8.7 Principales sociétés consolidées au 31 décembre 2021

	Siège	Pays	N° Siren	% Intérêt	Méthode
<b>1. SOCIÉTÉ CONSOLIDANTE</b>					
SA FONCIERE ATLAND	PARIS	France	598 500 775	-	IG
<b>2. FILIALES CONSOLIDÉES</b>					
SARL FONCIERE ATLAND REIM	PARIS	France	437 664 386	100,00%	IG
SCI LUAN GRAMONT	TOULOUSE	France	400 474 953	100,00%	IG
SCI MP LOG	TOULOUSE	France	490 462 439	100,00%	IG
SCI NEGOCAR	LABEGE	France	440 166 411	100,00%	IG
SCI FONCIERE ATLAND ARGENTEUIL MICHEL CARRE	PARIS	France	878 054 808	100,00%	IG
SCI SYNERLAND	PARIS	France	528 594 328	20,00%	MEE
SCI FONCIERE ATLAND PLESSIS PATE	PARIS	France	820 556 660	100,00%	IG
SCI FONCIERE ATLAND PROVINS	PARIS	France	828 851 972	100,00%	IG
SCCV FONCIERE ATLAND STAINS	PARIS	France	799 090 204	100,00%	IG
SAS SPEEDLAND	PARIS	France	801 312 208	100,00%	IG
SAS ATLAND GROUP	PARIS	France	811 047 919	100,00%	IG
SCCV FONCIERE ATLAND MY VALLEY	PARIS	France	812 718 419	100,00%	IG
SCI F ATLAND STAINS ROL-TANGUY	PARIS	France	837 626 514	100,00%	IG
SCI FONCIERE ATLAND FALLAVIER	PARIS	France	835 221 896	100,00%	IG
SCI FONCIERE ATLAND RUEIL MALMAISON	PARIS	France	901498832	100,00%	IG
SAS ATLAND VOISIN	DIJON	France	310 057 625	100,00%	IG
SAS ATLAND RESIDENTIEL	PARIS	France	382 561 249	100,00%	IG
SCCV ATLAND HOUILLES FAIDHERBES	PARIS	France	814 911 038	100,00%	IG
SCCV ATLAND VERSAILLES BERTHIER	PARIS	France	813 416 195	75,00%	IG
SCI ATLAND RESIDENCY CLICHY	PARIS	France	810 144 964	96,27%	IG
SNC ATLAND HOUILLES FAIDHERBES	PARIS	France	827 588 427	100,00%	IG
SCCV ATLAND EDEN PLESSIS TREVISE	PARIS	France	824 083 323	100,00%	IG
SCCV ATLAND HOUILLES PELLETAN	PARIS	France	824 151 393	100,00%	IG
SCCV ATLAND AULNAY SOUS BOIS	PARIS	France	823 462 361	100,00%	IG
SCCV ATLAND COLOMBES	PARIS	France	823 462 262	75,00%	IG
SCI ATLAND CHESSY	PARIS	France	820 682 300	100,00%	IG
SCCV L'ARCHE EN L'ILE	PARIS	France	818 056 996	50,00%	IG
SCCV CHATENAY LEON MARTINE	PARIS	France	814 039 269	100,00%	IG
SCCV SAVIGNY S/ ORGE	PARIS	France	823 463 344	100,00%	IG
SARL FINANCIERE DE PARTICIPATION	PARIS	France	415 272 418	100,00%	IG
SCI FRG FRANCHEVILLE	PARIS	France	798 004 271	49,00%	MEE
SAS GL FRG	PARIS	France	532 095 254	50,00%	IG
SCCV HERBLAY AMBASSADEUR	PARIS	France	809 725 955	100,00%	IG
SARL FRG INVESTISSEMENTS	PARIS	France	797 580 321	100,00%	IG
SCCV FRANCONVILLE - CHAUSSEE JULES CESAR	PARIS	France	818 587 719	45,00%	MEE
SCI ATLAND SAINT-WITZ LES JONCS	PARIS	France	847 840 147	60,00%	IG
SCCV ATLAND ADIM LES TERRASSES DE L'ARSENAL	PARIS	France	849 280 102	50,10%	IG
SCCV ADIM ATLAND LES JARDINS DE L'ARSENAL	NANTERRE	France	849 730 940	49,90%	MEE
SCCV ATLAND BONDOUFLE GRAND PARC	PARIS	France	852 922 475	100,00%	IG
SNC ATLAND BOULOGNE TILLEULS	PARIS	France	852 389 956	90,00%	IG
SCCV FRG ANTONY VILLA KENNEDY	PARIS	France	818 270 530	100,00%	IG
SCCV LIL'PHARE	PARIS	France	819 928 557	50,00%	IG
SCCV LIL'SEINE	PARIS	France	802 865 824	50,00%	IG
SCCV CORMEILLES LOUIS HAYET	PARIS	France	814 450 961	50,00%	IG
SCCV ATLAND VILLEPINTE SULLY	PARIS	France	824 152 458	100,00%	IG



	Siège	Pays	N° Siren	% Intérêt	Méthode
<b>2. FILIALES CONSOLIDÉES</b>					
SCCV PIERRE DE MONTREUIL	PARIS	France	809 728 090	100,00%	IG
SCCV ATLAND ARGENTEUIL MONTMORENCY	PARIS	France	819 401 019	100,00%	IG
SCCV ATLAND EPINAY S/ORGE	PARIS	France	820 961 803	100,00%	IG
SCCV PRE SAINT GERVAIS PERI	PARIS	France	819 423 534	100,00%	IG
SCCV SEVRAN PERI	PARIS	France	809 458 946	100,00%	IG
SCCV VILLEJUIF ST ROCH	PARIS	France	814 063 830	75,00%	IG
SCCV LES TERRASSES D'ENGHIEN	PARIS	France	813 870 318	100,00%	IG
SCCV ATLAND ARGENTEUIL JEAN JAURES	PARIS	France	819 780 750	100,00%	IG
SCI FRG VILLENVOY	PARIS	France	798 005 625	100,00%	IG
SCCV ATLAND TORCY	PARIS	France	824 151 344	100,00%	IG
SCCV FONC. ATLAND CORMEILLES EN PARISIS III	PARIS	France	533 384 798	100,00%	IG
SNC ATLAND LEVALLOIS-PERRET VOLTAIRE	PARIS	France	895 214 682	95,00%	IG
SNC ATLAND HENRY MONNIER	PARIS	France	901073171	95,00%	IG
SCCV B2B CONFLANS STE HONORINE	PARIS	France	825 329 329	100,00%	IG
SCI ATLAND PERSPECTIVE BEZONS	PARIS	France	834 260 549	70,00%	IG
SCCV ATLAND CHAMPIGNY MARAIS	PARIS	France	827 834 276	75,00%	IG
SCCV ATLAND CHOISY LE ROI	PARIS	France	830 977 617	100,00%	IG
SCCV MY VALLEY CONFLANS STE HONORINE	PARIS	France	831 006 283	100,00%	IG
SCCV ATLAND CHATOU ECOLES 2	PARIS	France	845 389 378	100,00%	IG
SCCV ATLAND SAINT GERMAIN OURCHES	PARIS	France	845 389 550	100,00%	IG
SCI SAVIGNY 8-10 BOULEVARD ARISTIDE BRIAND	NEUILLY SUR SEINE	France	849 314 299	49,00%	MEE
SCI ATLAND VILLEMOMBLE MARNAUDE BERGER	PARIS	France	852 993 179	100,00%	IG
SCCV OFFICE VALLEY CONFLANS STE HONORINE	PARIS	France	831 008 149	100,00%	IG
SCCV URBAN VALLEY CONFLANS STE HONORINE	PARIS	France	825 330 400	100,00%	IG
SCI ATLAND SURESNES MOULINEAUX	PARIS	France	840 721 245	70,00%	IG
SCCV ATLAND VERNEUIL GRANDE RUE	PARIS	France	844 324 996	100,00%	IG
SCCV ATLAND DEUIL LA BARRE	PARIS	France	844 278 853	100,00%	IG
SCCV ATLAND NOISEAU KENNEDY	PARIS	France	842 822 942	100,00%	IG
SCCV NATUR'BOISSIERE	PARIS	France	841 643 380	75,00%	IG
SCCV ATLAND VILLEMOMBLE GLACIERE	PARIS	France	841 157 001	100,00%	IG
SCCV ATLAND CORBEIL ESSONNES	PARIS	France	842 642 845	100,00%	IG
SCCV CORMEILLES SARRAIL	PARIS	France	843 387 333	40,00%	MEE
SCCV CORMEILLES NANCY	PARIS	France	843 403 197	40,00%	MEE
SCCV ATLAND CHILLY MAZARIN	PARIS	France	842 196 735	95,00%	IG
SCCV ATLAND CHEVREUSE VERSAILLES	PARIS	France	843 204 025	95,00%	IG
SCCV ATLAND BEZONS JEAN JAURES	PARIS	France	843 207 689	65,00%	IG
SAS ATLAND PROMOTION	PARIS	France	493 134 654	100,00%	IG
SAS ATLAND RENOVATION	PARIS	France	493 134 795	100,00%	IG
SCI ATLAND VILLIERS VERGERS	PARIS	France	489 478 420	100,00%	IG
SCI ATLAND CHATOU ECOLES	PARIS	France	492 755 699	75,00%	IG
SCI ATLAND SARCELLES LECLERC	PARIS	France	492 755 624	100,00%	IG
SCCV ATLAND BONDOUFLE GRAND NOYER	PARIS	France	803 694 447	100,00%	IG
SCCV GENNEVILLIERS 29 AVENUE DE LA GARE	PARIS	France	798 435 095	80,00%	IG
SCI ATLAND IVRY	PARIS	France	803 946 698	94,40%	IG
SNC ATLAND LOGIPROM LILLE	PARIS	France	803 798 528	70,00%	IG
SCCV ATLAND VILLIERS S/MARNE	PARIS	France	803 589 654	98,40%	IG
SNC QUICKY	PARIS	France	802 394 858	20,00%	MEE

	Siège	Pays	N° Siren	% Intérêt	Méthode
<b>2. FILIALES CONSOLIDÉES</b>					
SNC QUICKY 2	PARIS	France	812 552 487	25,60%	MEE
SARL QUANTUM RESIDENTIAL	PARIS	France	450 657 473	100,00%	IG
SCCV ATLAND SARTROUVILLE JEAN JAURES	PARIS	France	878 209 253	100,00%	IG
SCCV ATLAND SARTROUVILLE GARENNES	PARIS	France	879 684 637	50,07%	IG
SCCV ATLAND GROSLAY GENERAL LECLERC	PARIS	France	880 785 746	100,00%	IG
SCCV ATLAND SAINT MANDE BERULLE	PARIS	France	881 796 841	100,00%	IG
SCCV ATLAND LA QUEUE EN BRIE GENERAL LECLERC	PARIS	France	883 587 842	100,00%	IG
SCCV ATLAND NOISY LE GRAND BAS HEURTS	PARIS	France	882 770 985	100,00%	IG
SCCV ATLAND 37 JULES CESAR	PARIS	France	882 776 131	70,00%	IG
SNC ATLAND LE BLANC MESNIL	PARIS	France	882 276 264	100,00%	IG
SCCV ATLAND VERNOUILLET TRIEL	PARIS	France	880 735 795	95,00%	IG
SCCV EAUBONNE VOLTAIRE	LILLE	France	881 560 809	49,90%	MEE
SCCV GAGNY JOANNES	PARIS	France	892 319 468	75,00%	IG
SCCV ATLAND VILLIERS LE BEL JULES FERRY	PARIS	France	887 708 212	100,00%	IG
SCCV ATLAND ARPAJON BELLES VUES	PARIS	France	891 424 673	100,00%	IG
SCCV ATLAND DRANCY LALOUETTE	PARIS	France	891 407 686	95,00%	IG
SCCV ATLAND LONGJUMEAU BIZET	PARIS	France	891 424 699	100,00%	IG
SCCV ATLAND LE PLESSIS-ROBINSON DESCARTES	PARIS	France	887 708 162	85,00%	IG
SNC CRESPIERES CHÂTEAU	PARIS	France	891 199 671	51,00%	IG
SCCV SAINT REMY RUE DE PARIS	PARIS	France	830 790 275	99,90%	IG
SCCV ATLAND MDM BALLANCOURT	PARIS	France	901 444 356	51,00%	IG
SCCV ATLAND LE BLANC MESNIL PVC	PARIS	France	904 245 917	100,00%	IG
SCCV ATLAND PITCH BONDOUFLE E3 OUEST	PARIS	France	908 197 148	51,00%	IG
SCCV ATLAND CHELLES DE GAULLE	PARIS	France	907 710 255	100,00%	IG
SCCV ATLAND CHELLES RPA	PARIS	France	908 296 684	100,00%	IG
SCCV ATLAND ENGHEN LES BAINS MALLEVILLE	PARIS	France	904 411 527	100,00%	IG
SCCV ATLAND HERBLAY PIERRELAZE	PARIS	France	897 526 851	100,00%	IG
SCCV ATLAND HOUILLES TIVOLI	PARIS	France	904 411 519	100,00%	IG
SCCV ATLAND JUZIERS	PARIS	France	901 444 034	95,00%	IG
SCCV ATLAND LEUVILLE SUR ORGE JAURES	PARIS	France	904 411 493	100,00%	IG
SCCV ATLAND MESNIL SAINT DENIS	PARIS	France	904 245 933	100,00%	IG
SAS NOISIEL MALVOISINE	PARIS	France	894 031 996	100,00%	IG
SCCV SAINT CLOUD REPUBLIQUE	PARIS	France	901 444 075	100,00%	IG
SCCV ATLAND SAINT MANDE GENERAL LECLERC	PARIS	France	897 982 658	95,00%	IG
SNC ATLAND BOURGET	PARIS	France	899 827 158	95,00%	IG
SCCV ATLAND CITIC BALLANCOURT	PARIS	France	901 444 349	100,00%	IG
SCCV ATLAND URBAPROM PLESSIS	PARIS	France	903 958 718	51,00%	IG
SAS LES MAISONS DE MARIANNE	NANTERRE	France	403 570 500	60,00%	IG
SCCV GONESSE E. RAIN	LILLE	France	852 604 214	12,00%	MEE
SCCV OSNY DE CHARS	LILLE	France	879 895 274	29,40%	MEE
SAS ROMINVEST	NANTERRE	France	441 315 231	60,00%	IG
SAS MAISON MARIANNE SERVICES	NANTERRE	France	448 382 077	60,00%	IG
SCCV VAUREAL BORIS VIAN	LILLE	France	844 749 689	29,40%	MEE
SCI VAUREAL BD DE L'OISE NORD	LILLE	France	814 122 438	29,40%	MEE
SCCV ATLAND DEUIL LA BARRE SAINT DENIS	PARIS	France	891 398 943	100,00%	IG
SCCV JOUARS PONTCHARTRAIN LA BONDE	PARIS	France	890 340 375	100,00%	IG
SAS FUNDIMMO	PARIS	France	802 497 099	100,00%	IG