

RÉSULTATS SEMESTRIELS 2026

- Franchissement du seuil des 10 Mds€ d'actifs sous gestion avec l'acquisition de Sienna Real Estate
- Chiffre d'affaires consolidé : 84,2 M€ (-8%), dont 30,3 M€ pour la Gestion d'actifs (+58 %)
- EBITDA récurrent retraité à 10,3 M€ (+40 % vs. 1er semestre 2025)
- Résultat net consolidé part du Groupe : 4,1 M€, en hausse de 167 %
- Collecte brute d'environ 220 M€ (170 M€ de collecte nette)
- Dette corporate consolidée ramenée à 56 M€ (-15 % vs. 31 décembre 2025)

CHIFFRES CLÉS AU 30 JUIN 2026

Indicateurs clés (1)	30/06/2026	30/06/2025	Var.
Chiffre d'affaires consolidé (en K€)	84 223	91 223	-8 %
<i>dont Gestion d'actifs</i>	<i>30 261</i>	<i>19 201</i>	<i>+58 %</i>
<i>dont Développement immobilier</i>	<i>53 898</i>	<i>71 875</i>	<i>-25 %</i>
EBITDA récurrent retraité	10 253	7 309	+40 %
Résultat net consolidé	4 510	1 714	+163 %
Résultat net consolidé part du Groupe	4 057	1 522	+167 %
Actifs sous gestion (Mds€)	> 10	5,6	x 1,8
Endettement net hors IFRS 16	44 617	36 853	+21 %

(1) Indicateurs métiers et définitions présentés dans le glossaire à la fin du présent communiqué.

Au premier semestre 2026, le groupe ATLAND a franchi une étape majeure dans la mise en œuvre de sa stratégie de plateforme paneuropéenne intégrée :

- Acquisition de l'intégralité du capital de Sienna Real Estate auprès de Groupe Bruxelles Lambert (GBL), portant les actifs sous gestion au-delà de 10 Mds€ avec une présence dans sept pays et un bureau en Corée du Sud donnant un accès direct à la région APAC ;
- Poursuite de l'intégration et de la rationalisation des plateformes de gestion à la suite des acquisitions de Keys REIM et STAM Europe, et la réorganisation des activités institutionnelles, y compris Sienna Real Estate, sous la marque ATLAND IM ;
- Lancement du second véhicule de développement immobilier ATLAND Développement Immo 2 (ADI 2), dont la levée a été finalisée avec le réinvestissement de l'ensemble des partenaires du premier véhicule ;
- Montée en puissance de l'activité de dette privée immobilière portée par Aedgis et constitution d'ATLAND Hospitality, dédiée à la gestion opérationnelle hôtelière.

« Le premier semestre 2026 marque le changement d'échelle d'ATLAND. Avec plus de 10 Mds€ d'actifs sous gestion, des équipes dans sept pays et une base de clients-investisseurs équilibrée entre particuliers et institutionnels, le Groupe dispose désormais de la taille critique d'un gestionnaire d'actifs immobiliers paneuropéen.

Dans un marché immobilier qui reste dégradé, peu liquide et sans indulgence pour l'attentisme, la valeur se crée actif par actif, immeuble par immeuble, et elle se défend sur le terrain. Notre priorité pour le second semestre est de finaliser l'intégration de nos croissances externes, et de rester au plus près des actifs que nous gérons, de nos clients-investisseurs et de nos partenaires, avec l'exigence de transparence. » déclare Georges Rocchietta, Président-Directeur Général d'ATLAND.

Le Conseil d'Administration d'ATLAND, réuni le 28 juillet 2026, a arrêté les comptes consolidés semestriels résumés au 30 juin 2026. Les comptes ont fait l'objet d'un examen limité par les commissaires aux comptes.

ACTIVITÉ DU PREMIER SEMESTRE 2026

Le chiffre d'affaires consolidé (en normes IFRS, hors taxes) au 30 juin 2026 se répartit comme suit :

Revenus (en K€)	30/06/2026	30/06/2025	Var. (K€)	Var. %
Développement immobilier	53 898	71 875	-17 977	-25 %
Gestion d'actifs	30 261	19 201	+11 060	+58 %
Investissement (revenus locatifs)	64	147	-83	-57 %
TOTAL SEMESTRIEL	84 223	91 223	-7 000	-8 %

Cette évolution recouvre deux dynamiques opposées : une croissance de la gestion d'actifs, portée par l'intégration des croissances externes, et un recul du développement immobilier directement lié à la transformation du modèle de ce pôle vers le co-investissement minoritaire, qui déconsolide le chiffre d'affaires des opérations concernées.

Gestion d'actifs : franchissement des 10 Mds€ et intégration des croissances externes

À la suite de l'acquisition de Sienna Real Estate, finalisée en février 2026, le Groupe gère plus de 10 Mds€ d'actifs, dont plus de 40 % hors de France. Cette opération, complétée par l'intégration en année pleine de Keys REIM et de STAM Europe, fait d'ATLAND un gestionnaire d'actifs immobiliers paneuropéen présent dans sept pays. Le chiffre d'affaires du pôle atteint 30,3 M€ au 30 juin 2026, contre 19,2 M€ un an plus tôt (+58 %), sous l'effet des différentes croissances externes.

La plateforme s'adresse désormais à une base de clients-investisseurs diversifiée : plus de 80 000 associés de SCPI, plus de 3 000 clients privés professionnels et plus de 50 investisseurs institutionnels européens, asiatiques, moyen-orientaux et nord-américains.

Sur le marché français des SCPI, la collecte nette a renoué avec la croissance au premier trimestre 2026, à 1,15 Md€ (+10,1 % sur un an¹), pour une collecte brute en hausse de 7 %. La reprise reste toutefois très concentrée : les dix SCPI les plus collectrices captent près de 69 % des souscriptions nettes du marché et 81 % de la collecte se porte sur des véhicules diversifiés, tandis qu'une soixantaine de SCPI affichent une collecte nette quasi nulle ou une décollecte. La capitalisation du marché atteint 88,7 Mds€ au 31 mars 2026 (+3,3 % sur un an) et les parts en attente de cession, bien qu'en recul, représentent encore 2,4 Mds€, soit 2,75 % de la capitalisation.

Dans cet environnement, les véhicules gérés par ATLAND Voisin et MyShareCompany ont maintenu une collecte brute de 218 M€ (-8 % vs. 1er semestre 2025), et une collecte nette de 169 M€ (-19 %), tout en préservant la qualité de leur patrimoine et de leurs locataires. Les honoraires de gestion progressent de 19 %, traduisant la montée en puissance des actifs sous gestion, tandis que les honoraires de souscription reculent de 12 % en lien avec le repli de la collecte du marché. La gamme Épargne Pierre — Épargne Pierre, Épargne Pierre Europe et Épargne Pierre Sophia, toutes trois labellisées ISR — constitue le socle de l'offre destinée à la clientèle individuelle, plus de 80 % des encours étant investis dans des véhicules dont la maturité excède cinq ans.

Sur le segment institutionnel, ATLAND IM a réalisé environ 120 M€ d'investissements pour compte de tiers au premier semestre et a sécurisé ou renouvelé des mandats de gestion au cours de la période.

Sur la dette privée immobilière, Aedgis, agréée par l'Autorité des Marchés Financiers en février 2025, poursuit la levée de son premier fonds ACRED I — fonds senior value-add classé Article 8, structuré en ELTIF 2.0 et labellisé LuxFlag — dont le closing définitif se fera au cours du second semestre.

Dans un marché du financement participatif immobilier toujours dégradé, marqué par une exigence accrue des investisseurs et une sélectivité renforcée des plateformes, Fundimmo a collecté 3,3 M€ au premier semestre 2026 pour 5 projets financés. Depuis sa création, la plateforme a collecté près de 350 M€ et financé 480 projets.

Développement immobilier : poursuite de la transformation du modèle

Le pôle Développement immobilier a réalisé un chiffre d'affaires consolidé de 53,9 M€ au premier semestre 2026, contre 71,9 M€ un an plus tôt (-25 %). Cette évolution s'explique principalement par la transformation du modèle d'affaires de la promotion : les nouvelles opérations sont désormais structurées au sein de véhicules de développement (ATLAND Développement Immo 1 et 2) dans lesquels le Groupe détient une participation minoritaire, entraînant la déconsolidation du chiffre d'affaires associé, au profit d'un modèle davantage orienté sur les honoraires de gestion. La contribution de ces opérations se retrouve désormais dans la quote-part de résultat des entreprises mises en équivalence, qui ressort à 1,0 M€ sur le semestre (contre -0,1 M€ un an plus tôt).

Le marché du logement neuf est resté profondément dégradé, avec des mises en vente à un niveau historiquement bas, une solvabilité des ménages sous contrainte et un calendrier électoral municipal peu favorable au lancement de nouveaux projets et à l'obtention des autorisations d'urbanisme. Au premier trimestre 2026², les ventes totales de logements neufs sont passées sous le seuil des 20 000 unités (-14,3 % sur un an), les ventes en bloc reculant de 35 %, tandis que les mises en vente sont tombées à 11 649 logements, leur plus bas niveau depuis la création de l'Observatoire de la FPI, avec un taux de retrait d'opérations de 24 %. L'offre commerciale continue de s'accumuler, avec un délai moyen d'écoulement porté à 19,9 mois contre 16,6 mois un an plus tôt.

Dans ce contexte, Neolieux conserve une bonne visibilité, avec un backlog et un pipeline supérieur à plus de trois années de chiffre d'affaires.

L'activité commerciale a été soutenue par le lancement de deux opérations résidentielles majeures en Île-de-France, à L'Haÿ-les-Roses et au Plessis-Robinson, représentant au total 444 lots et plus de 4 000 m² de commerces.

Le Groupe a continué sur la période à développer et structurer des opérations value-add en immobilier commercial dont notamment la livraison de l'opération à Argenteuil, la commercialisation de lots commerciaux sur l'opération Conflans My Valley ou encore la cession d'une opération value-add d'un immeuble de bureaux dans Paris.

Le second véhicule de développement, ATLAND Développement Immo 2 (ADI 2), a vu sa levée finalisée avec le réinvestissement de 100 % des partenaires du premier véhicule, portant sa capacité à plus de 500 logements, soit une multiplication par 1,5 de la capacité d'ADI 1. Il ouvre en outre la possibilité d'accompagner des promoteurs tiers, élargissant ainsi le champ d'intervention au-delà des seules opérations développées par le Groupe.

Sur le marché de l'habitat intergénérationnel, Maisons Marianne poursuit son développement et compte 52 résidences en exploitation sur l'ensemble du territoire français, et 18 résidences en travaux.

Investissement : poursuite de la stratégie d'arbitrage et redéploiement du bilan

Les revenus locatifs des actifs détenus en propre s'établissent à 64 K€ au premier semestre 2026, en baisse par rapport au premier semestre 2025, conséquence directe des cessions réalisées dans le cadre de la stratégie d'arbitrage engagée depuis 2021. Le Groupe entend désormais redéployer son bilan majoritairement en alignement d'intérêts avec ses clients-investisseurs, au travers de co-investissements et d'amorçages de stratégies aux côtés de ses partenaires. Ce redéploiement s'est traduit par exemple au premier semestre par la souscription au fonds ACRED pour 3 M€ et par la participation aux véhicules de développement immobilier du Groupe.

BILAN CONSOLIDÉ SIMPLIFIÉ

Actif (en K€)	30/06/2026	31/12/2025	Var.
Actifs non courants	115 031	107 034	+7 997
Actifs détenus en vue de leur vente	0	710	-710
Actifs courants (hors trésorerie)	219 592	212 535	+7 057
Trésorerie et équivalents de trésorerie	61 185	73 152	-11 967
TOTAL ACTIFS	395 808	393 431	+2 377

Passif (en K€)	30/06/2026	31/12/2025	Var.
Capitaux propres consolidés	137 928	139 276	-1 348
<i>dont part du Groupe</i>	<i>135 727</i>	<i>137 512</i>	<i>-1 785</i>
Passifs non courants	80 031	74 867	+5 164
Passifs courants	177 849	178 525	-676
Passifs liés aux actifs détenus en vue de leur vente	0	763	-763
TOTAL PASSIFS	395 808	393 431	+2 377

L'augmentation des actifs non courants résulte principalement de l'intégration du périmètre Sienna Real Estate et de la souscription au fonds ACRED 1. La hausse des actifs courants est essentiellement liée à la créance sur la vente d'une opération value-add d'un immeuble de bureau, dont le prix n'était pas encaissé à la date de clôture.

STRUCTURE FINANCIÈRE

Au 30 juin 2026, la trésorerie consolidée du Groupe s'établit à 61 M€, contre 73 M€ au 31 décembre 2025. Cette évolution reflète principalement le financement des investissements réalisés sur le semestre et le remboursement de l'échéance de la dette corporate.

Le montant de la dette corporate consolidée s'élève à 56 M€ au 30 juin 2026, en baisse de 15 % par rapport au 31 décembre 2025.

Les crédits promoteurs et de projets s'élèvent à 44 M€ contre 28 M€ au 31 décembre 2025. Cette progression est intégralement adossée au financement des opérations.

Hors dette IFRS 16, l'endettement net s'élève à 45 M€ y compris la juste valeur des couvertures. Avec plus de 61 M€ de trésorerie et un endettement maîtrisé, le Groupe bénéficie d'une structure financière solide lui permettant d'accompagner la croissance de ses différentes lignes métiers.

Il est rappelé que le dividende de 1,75 € par action au titre de l'exercice 2025, approuvé par l'assemblée générale du 20 mai 2026, a été détaché le 7 juillet et mis en paiement le 9 juillet 2026, soit postérieurement à la clôture semestrielle.

PERSPECTIVES

ATLAND poursuit son recentrage stratégique sur la gestion d'actifs et les opérations de développement, tout en réaffirmant son alignement d'intérêts avec ses clients-investisseurs. Dans un environnement économique et immobilier qui reste incertain, le Groupe entend :

- Consolider son positionnement d'acteur majeur de l'épargne immobilière auprès des particuliers, en regagnant des parts de marché sur les SCPI, en modernisant sa gamme et en lançant de nouveaux produits ;
- Se positionner en partenaire opérationnel de référence en Europe pour les professionnels et les institutionnels, en s'appuyant sur la plateforme ATLAND IM ;
- Accélérer le développement des activités de dette privée immobilière et de co-investissement, avec la finalisation de la levée d'ACRED I et le lancement de nouvelles stratégies dédiées ;
- Finaliser l'intégration des croissances externes et l'extraction des synergies, tout en poursuivant l'optimisation et la digitalisation de ses processus de gestion ;
- Augmenter la rentabilité de ses activités et de son bilan, en gardant pour objectif à fin 2028 un rendement sur fonds propres supérieur à 10 % et une marge sur honoraires supérieure à 30 %.

CALENDRIER FINANCIER

Mars 2027 : résultats annuels 2026 (date indicative)

À PROPOS D'ATLAND

ATLAND est un acteur global coté présent sur l'ensemble de la chaîne de valeur de l'immobilier. Avec ses 320 collaborateurs répartis dans sept pays, ATLAND intervient sur les marchés de l'immobilier au travers de ses activités de gestionnaire d'actifs et de développeur immobilier. Au 30 juin 2026, le Groupe gère plus de 10 Md€ d'actifs.

ATLAND est cotée sur Euronext à Paris, Compartiment B (code ISIN : FR0013455482).

Pour en savoir plus : www.atland.fr

CONTACTS

Antoine Onfray — Directeur Général Délégué

121 avenue de Malakoff — 75116 Paris — 01 40 72 20 20

Presse — Dakota Communication : Joana Soares De Barros, Thomas Saint-Jean — atland@dakota.fr — 01 55 32 10 40

1. Source ASPIM — rapport trimestriel « Les fonds immobiliers grand public — 1er trimestre 2026 », publié le 18 mai 2026.

2. Source FPI (Fédération des Promoteurs Immobiliers) — Observatoire de la promotion privée, 1er trimestre 2026.

Compte de résultat consolidé IFRS

Compte de résultat (en K€)	30/06/2026	30/06/2025
Chiffre d'affaires	84 223	91 223
Charges externes et autres charges	-57 350	-69 460
Impôts et taxes	-774	-657
Charges de personnel	-21 507	-15 505
Dotations nettes aux amortissements et provisions	-2 713	-1 323
Autres produits d'exploitation	1 769	431
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT	3 648	4 707
Résultat net sur cession d'actifs	0	-72
Gain sur acquisition (badwill) ¹	2 535	0
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	6 183	4 636
Charges financières	-2 976	-3 463
Produits financiers	707	1 203
RÉSULTAT FINANCIER	-2 269	-2 260
Impôt sur les bénéfices	-408	-594
Résultat net des sociétés intégrées	3 505	1 782
Quote-part dans les résultats des entreprises associées	1 004	-68
RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ	4 510	1 714
<i>dont part du Groupe</i>	<i>4 057</i>	<i>1 522</i>
<i>dont participations ne donnant pas le contrôle</i>	<i>452</i>	<i>192</i>
Résultat net par action (€) — de base	0,94	0,35
Résultat net par action (€) — dilué	0,93	0,35

¹ Badwill provisoire, affectation à réaliser dans le délai légal de 12 mois à compter de la date d'acquisition.

Bilan consolidé IFRS — ACTIF

Bilan consolidé actif (en K€)	30/06/2026	31/12/2025
ACTIFS NON COURANTS		
Goodwill	60 138	61 338
Immobilisations incorporelles	2 747	2 921
Droits d'utilisation des actifs loués	16 131	13 378
Immeubles de placement	2 416	2 410
Immobilisations corporelles	1 955	1 971
Participations dans les entreprises associées	6 467	5 469
Actifs financiers	21 920	16 263
Impôts différés actifs	3 257	3 285
TOTAL ACTIFS NON COURANTS	115 031	107 034
ACTIFS COURANTS		
Stocks et travaux en cours	79 043	79 997
Créances clients et autres débiteurs	139 315	128 742
Actifs d'impôt exigibles	1 234	3 796
Trésorerie et équivalents de trésorerie	61 185	73 152
TOTAL ACTIFS COURANTS	280 777	285 687
TOTAL ACTIFS DÉTENUS EN VUE DE LEUR VENTE	0	710
TOTAL ACTIFS	395 808	393 431

Capitaux propres consolidés

(en K€)	30/06/2026	31/12/2025
Capital apporté	49 069	49 069
Réserves et résultats accumulés	82 601	80 337
Résultat de la période	4 057	8 106
CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE	135 727	137 512
Participations ne donnant pas le contrôle	2 201	1 764
CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS	137 928	139 276

Endettement net

(en K€)	30/06/2026	31/12/2025
Total des passifs financiers courants et non courants	122 744	112 206
Juste valeur des instruments dérivés à l'actif	-475	-163
Trésorerie disponible	-61 185	-73 152
ENDETTEMENT NET	61 084	38 891
Juste valeur nette des instruments de couverture	475	163
ENDETTEMENT NET HORS JV DES COUVERTURES	61 559	39 054

EBITDA récurrent retraité

(en K€)	30/06/2026	30/06/2025
Résultat opérationnel courant	3 648	4 707
Amortissements et dépréciations des immobilisations	2 192	1 297
Palements en actions	1 175	-69
Dividendes reçus des MEE opérationnelles	1 036	-16
Contribution des club deals et co-investissements	519	123
Éléments non récurrents	1 683	1 267
EBITDA RÉCURRENT RETRAITÉ	10 253	7 309

GLOSSAIRE

Carnet de commandes ou Backlog :

Il recouvre, pour les ventes en l'État Futur d'Achèvement (VEFA), le montant HT base 100 (i) des lots réservés pour lesquels l'acte de vente notarié n'a pas encore été signé et (ii) des logements actés non livrés, à hauteur de la partie non encore prise en chiffre d'affaires.

Collecte brute :

Elle correspond au montant total des souscriptions enregistrées sur la période sur les véhicules gérés par le Groupe.

Collecte nette :

La collecte nette se compose de la collecte brute moins la décollecte sur une période donnée.

Dette corporate consolidée :

Elle correspond à l'ensemble des emprunts et dettes financières portant intérêts à l'exclusion des dettes financières liées à des opérations immobilières et des dettes sur les obligations locatives (IFRS 16). Cet indicateur ne constitue pas un agrégat défini par les normes IFRS et est présenté à titre d'indicateur alternatif de performance.

EBITDA récurrent retraité :

Il correspond au résultat opérationnel courant avant amortissement et dépréciation des immobilisations, charges sur paiements en actions, majoré des dividendes reçus des entreprises comptabilisées par mise en équivalence et des contributions des club deals, retraité des éléments non récurrents et non courants (cf. glossaire du rapport financier semestriel pour la définition détaillée).

Éléments non récurrents :

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

Endettement net consolidé :

Il correspond à la somme des passifs courants et non courants nets de la trésorerie et équivalents de trésorerie tels que ces éléments ressortent des comptes consolidés IFRS (calculé avec ou hors impact IFRS 16).

Honoraires de gestion et honoraires de souscription :

Les honoraires de gestion sont perçus de manière récurrente en pourcentage des actifs sous gestion ou des revenus des véhicules gérés. Les honoraires de souscription sont perçus à l'occasion des souscriptions nouvelles et sont donc directement corrélés au niveau de collecte.

Marge sur Honoraires :

Il s'agit du ratio entre le résultat brut d'exploitation des différentes activités générant des revenus issus des honoraires (y compris les honoraires de souscription, honoraires de gestion, honoraires de commercialisation ...) et le chiffre d'affaires de ces activités.

Pipeline :

Il représente l'ensemble des terrains pour lesquels tout engagement (promesse de vente, LOI, accord d'exclusivité...) a été signé sur validation d'un comité d'engagement. Ce portefeuille est mesuré en nombre de logements potentiels non encore réservés et est estimé en volume de chiffre d'affaires prévisionnel hors taxes.

Rendement sur Fonds Propres :

Cet indicateur permet de mesurer la rentabilité du bilan investi par le Groupe dans son activité d'investissement, en rapportant le résultat généré par cette activité aux fonds propres mobilisés. Selon la nature des activités, cet indicateur peut correspondre à un taux de rendement interne (TRI) ou à un objectif de rentabilité.

Réservations :

Elles correspondent à des promesses d'achats de lots immobiliers signées par des clients et contresignées par Neolieux ou ses filiales, mesurées en volume (unités) et en valeur HT.

Résultat net récurrent (consolidé) :

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

Valeur des actifs sous gestion :

La valeur des actifs sous gestion (« AUM » pour Assets Under Management) correspond à la valeur vénale hors droits totale des actifs immobiliers détenus au sein des véhicules d'investissement gérés ou conseillés par les entités du Groupe, que ce soit dans le cadre de mandats réglementés ou de contrats de gestion, pour le compte de leurs investisseurs.

VEFA / signatures :

La Vente en l'État Futur d'Achèvement est le contrat par lequel le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits au sol ainsi que la propriété des constructions existantes. Les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution.