



Rapport financier
semestriel
Juin 2025

ATLAND

SOMMAIRE

1.	RAPPORT D'ACTIVITÉ SEMESTRIEL	5
1.1.	Présentation du Groupe	6
1.2.	Activité du premier semestre 2025	10
1.3.	Chiffres clés au 30 juin 2025	12
1.4.	Présentation des comptes semestriels consolidés résumés 2025	13
1.5.	Renseignements relatifs au capital	19
1.6.	Gouvernance d'entreprise	21
1.7.	Risques et gestion des risques	23
1.8.	Évolution et perspectives d'avenir	23
2.	COMPTES CONSOLIDÉS SEMESTRIELS RÉSUMÉS	25
2.1.	État de la situation financière	26
2.2.	Notes annexes aux comptes consolidés semestriels résumés	30
2.3.	Glossaire	53
3.	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'INFORMATION FINANCIÈRE SEMESTRIELLE	55
3.1.	Conclusion sur les comptes	56
3.2.	Vérification spécifique	56



RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL
AU 30 JUIN 2025

ATTESTATION DU RESPONSABLE DE L'INFORMATION FINANCIÈRE

Responsable du rapport financier semestriel

Georges Rocchietta, Président-Directeur général

ATLAND

40, avenue George V – 75008 Paris

Attestation

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes semestriels consolidés résumés pour le premier semestre 2025 sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine de la situation financière et du résultat de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport d'activité semestriel présente un tableau fidèle des événements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice, de leur incidence sur les comptes, des principales transactions entre parties liées et qu'il décrit les principaux risques et incertitudes pour les six mois restants de l'exercice.

Fait à Paris, le 31 juillet 2025

Le Président-Directeur général

Georges Rocchietta



1. RAPPORT D'ACTIVITÉ SEMESTRIEL

1.1	PRÉSENTATION DU GROUPE	6	1.4	PRÉSENTATION DES COMPTES SEMESTRIELS CONSOLIDÉS RÉSUMÉS 2025	13
1.1.1	Historique de développement	6	1.4.1	Synthèse	13
1.1.2	Le développement immobilier	7	1.4.2	Organigramme	14
1.1.3	La gestion d'actifs	8	1.4.3	Comptes consolidés semestriels résumés 2025 et chiffres clés	14
1.1.4	L'investissement	9			
1.2	ACTIVITÉ DU PREMIER SEMESTRE 2025	10	1.5	RENSEIGNEMENTS RELATIFS AU CAPITAL	19
1.2.1	Faits marquants du premier semestre 2025	10	1.5.1	Capital social	19
1.2.2	Activité du premier semestre 2025	10	1.5.2	Répartition du capital et des droits de vote	19
1.1.2	Développement immobilier	11	1.5.3	Concert ATLAND	20
1.1.3	Gestion d'actifs	11	1.5.4	Mouvements capitalistiques au 30 juin 2025	20
1.1.4	Investissement	11	1.6	GOVERNANCE D'ENTREPRISE	21
1.3	CHIFFRES CLÉS AU 30 JUIN 2025	12	1.6.1	Présidence du Conseil	21
1.3.1	Évolution du portefeuille sous gestion	12	1.6.2	Composition du Conseil et des Comités	21
1.3.2	Développement Immobilier	12	1.7	RISQUES ET GESTION DES RISQUES	23
1.3.3	Dette privée immobilière	13	1.8	ÉVOLUTION ET PERSPECTIVES D'AVENIR	23

1.1. PRÉSENTATION DU GROUPE

1.1.1. Historique de développement

Présentation du Groupe ATLAND

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

ATLAND a ainsi construit un modèle économique solide, avec un positionnement distinctif articulé autour de la gestion d'actifs et d'opérations de développement.

ATLAND s'adresse à des clients particuliers et investisseurs professionnels en leur offrant une gamme de produits d'investissement diversifiée, court-terme ou long-terme.

ATLAND axe sa stratégie sur :

- La gestion d'actifs avec ses filiales ATLAND Voisin, ATLAND IM, Keys REIM et Aedgis Group ;
- La gestion d'opérations de développement immobilier réalisées par ses filiales ATLAND Résidentiel et Maisons Marianne ;
- L'investissement et le co-investissement dans des véhicules.

Création du Groupe ATLAND

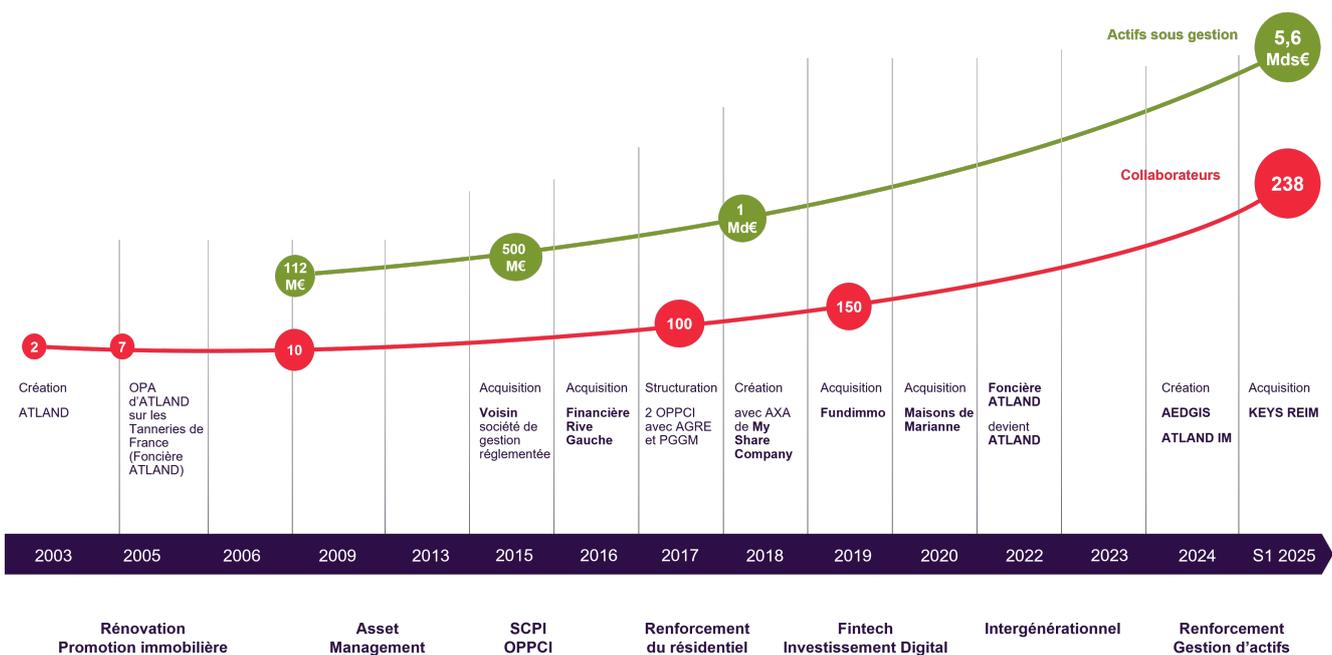
Coquille cotée sous le nom de « Tanneries de France » reprise par Landco (anciennement « ATLAND ») en 2006, ATLAND a lancé son activité en 2007 en tant que foncière en initiant les premières externalisations d'actifs immobiliers (sale and lease-back) et en signant des partenariats d'envergure, notamment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

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

Le Groupe s'est diversifié et a développé une activité de construction (logements et immobilier d'entreprise) puis s'est progressivement tourné vers la gestion d'actifs réglementés avec l'acquisition d'ATLAND Voisin en 2015, Fundimmo pour la gestion de dette en 2019 et Marianne Développement (devenue Maisons Marianne) en 2020. En 2024, ATLAND a lancé la structure ATLAND Investment Management (ATLAND IM) dédiée à l'accompagnement des investisseurs institutionnels en Europe, et a créé la société de gestion Aedgis pour lancer son activité de dette privée immobilière.

ATLAND continue à recentrer sa stratégie sur la gestion d'actifs et la gestion d'opérations de développement en France et en Europe pour les particuliers et les institutionnels avec l'acquisition le 30 juin 2025 de la société de gestion Keys REIM, spécialisée dans la gestion de fonds d'investissement alternatifs dans l'immobilier.

Le 10 avril 2025, ATLAND a annoncé avoir conclu un accord de cession sous conditions suspensives pour l'acquisition de la totalité du capital de STAM Europe, acteur reconnu dans la gestion d'actifs et de fonds d'investissement alternatifs dans le secteur immobilier.



1.1.2. Le développement immobilier

Au cours du premier semestre 2025, le pôle développement immobilier a réalisé un chiffre d'affaires consolidé de 71,9 M€ à comparer à 58,9 M€ au 30 juin 2024, soit une hausse de 22 %.

Logement neuf

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

Avec 175 contrats de réservation signés au premier semestre 2025 (158 en quote-part Groupe) contre 173 au premier semestre 2024 (103 en quote-part Groupe), ATLAND Résidentiel se positionne comme un acteur reconnu de la promotion et de la rénovation de logements en Île-de-France.

ATLAND Résidentiel dispose au premier semestre 2025 d'un backlog conséquent et d'un pipeline de projets en développement en Île-de-France représentant de plus de trois années de chiffre d'affaires.

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

La stratégie de croissance d'ATLAND Résidentiel repose sur un renforcement de ses parts de marché en périphérie, sur l'extension de son périmètre d'intervention géographique vers la grande couronne parisienne et sur une part importante de ses ventes en bloc, notamment auprès des bailleurs sociaux (près de 70% des lots réservés au premier semestre 2025 ont été des réservations en bloc).

Immobilier d'entreprise

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

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

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

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

Le Groupe développe actuellement deux projets mixtes pour une surface cumulée de plus de 40 000m².

Résidences intergénérationnelles

Fin octobre 2020, ATLAND a renforcé le pôle développement immobilier par l'acquisition de 60 % des titres de la société Marianne Développement (devenu aujourd'hui Maisons Marianne). En 2024, ATLAND a procédé au rachat des parts des minoritaires et détient maintenant 100 % de la société.

Acteur pionnier dans la conception et l'animation de résidences intergénérationnelles, Maisons Marianne propose une solution d'habitat pour bien vivre ensemble et bien vieillir chez soi. Ce concept d'avenir répond à la production insuffisante de logements sociaux en France avec la volonté d'apporter des solutions sur mesure aux collectivités locales, bailleurs sociaux et partenaires institutionnels. Maisons Marianne compte, à ce jour 44 résidences intergénérationnelles en exploitation sur toute la France, soit environ 3 800 logements.

1.1.3. La gestion d'actifs

Le Groupe a développé un métier de gestionnaire d'actifs, d'abord dans le cadre de partenariats avec des investisseurs institutionnels, puis par l'acquisition de la société de gestion ATLAND Voisin en 2015, et par l'acquisition de Fundimmo 2019 pour la gestion de la dette privée immobilière. Ce pôle s'est renforcé en 2024 avec la création d'Aedgis et d'ATLAND IM, puis en 2025 avec l'acquisition de la société de gestion Keys REIM.

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

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

Gestion réglementée – SCPI

Le rachat de la société ATLAND Voisin en 2015 a permis au Groupe d'intégrer le marché de la gestion réglementée et des SCPI en France.

Au premier semestre 2025, les SCPI gérées par les sociétés ATLAND Voisin et MyShareCompany⁽¹⁾ totalisent plus de 4,6 Md€ d'actifs sous gestion (selon la définition AMF).

Depuis 5 ans, l'ensemble des SCPI gérées par le Groupe figurent parmi les véhicules les plus performants en termes de distribution, démontrant une forte résilience durant la pandémie avec des rendements qui s'établissent au-delà de 5 %⁽²⁾ là où le rendement moyen des SCPI pour l'année 2024 se situait autour de 4,7 %⁽³⁾.

En 2024, le Groupe s'est positionné à la troisième place sur le marché des SCPI en termes de collecte nette (cumul des collectes nettes d'ATLAND Voisin et MyShareCompany).

Au premier semestre 2025, la collecte nette d'ATLAND Voisin et MyShareCompany s'élève à 209 M€ soit une hausse de 24 % comparé au premier semestre 2024.

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

Gestion réglementée – OPPCI et fonds professionnels

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

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

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

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

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

- › En 2023, ATLAND Voisin a repris, auprès d'un family office, la gestion d'un OPPCI détenant un ensemble immobilier mixte de plus de 8 000m² au cœur du triangle d'or parisien.

Fonds d'Investissement Alternatifs (FIA)

Avec l'acquisition de Keys REIM au 30 juin 2025, ATLAND renforce sa capacité dans la gestion réglementée pour le compte de clients professionnels au travers de fonds dédiés innovants et sur le long terme.

Créée en 2016, Keys REIM est une société spécialisée dans la gestion de fonds d'investissement alternatifs dans l'immobilier (FIA). Fort de plus de 900 M€ d'actifs sous gestion au 30 juin 2025 Keys REIM réalise la gestion et la revalorisation d'actifs immobiliers pour le compte de plus de 3 000 clients professionnels.

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

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

(3) Source : Statistiques SCPI, IEIF, 31 décembre 2024

Gestion d'actifs : dette privée immobilière

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

Avec plus de 336 M€ collectés depuis sa création (chiffre au 30 juin 2025), Fundimmo est une des plateformes françaises de dette privée immobilière présentes dans le financement résidentiel et tertiaire. Fundimmo affiche une collecte, sur le premier semestre 2025 de 6,7 M€ en baisse de 54 % par rapport à juin 2024.

Fundimmo permet à des investisseurs privés de souscrire à des opérations exclusives et rigoureusement sélectionnées permettant de financer des opérations immobilières de promotion et de rénovation :

- › les porteurs de projets immobiliers : promoteurs, marchands de biens, etc. obtiennent un financement de leurs opérations en complément ou en remplacement de la dette bancaire : (re)financement des apports demandés par la banque, financements unitranches, (re)financement d'actifs pour libérer de la trésorerie, bridges financiers, etc. ;

Gestion pour le compte de tiers non réglementée

Lancé en 2024, ATLAND IM est la filiale du Groupe dédiée à l'accompagnement des investisseurs institutionnels en Europe et marque la volonté du Groupe de renforcer son positionnement en tant que partenaire opérationnel de ses clients-investisseurs en développant une plateforme intégrée et experte. ATLAND IM accompagne les investisseurs institutionnels dans leurs

- › les investisseurs accèdent aux dossiers complets des opérations sélectionnées, analysées et structurées par nos équipes, et validée par un comité consultatif indépendant d'experts immobiliers ;
- › la libre sélection par les investisseurs, tant sur les opérations souscrites que sur les montants investis (à partir de 1 000€) offre une alternative d'investissements propice à la diversification patrimoniale ;
- › Fundimmo, enregistré en tant que Prestataire de Service de Financement Participatif (PSFP) auprès de l'AMF intervient en tant qu'intermédiaire via sa plateforme digitale pour présenter les opérations sélectionnées auprès de sa clientèle d'investisseurs privés et simplifier toutes les démarches : souscription digitale, suivi de portefeuille, remboursement, fiscalité, etc.

Au cours de l'année 2024, ATLAND a créé la société Aedgis afin d'élargir son spectre d'expertise et renforcer sa position sur le marché de la gestion d'actifs alternative, en réponse à une demande forte des investisseurs pour les stratégies de dette. Cette société a obtenu son agrément de société de gestion par l'Autorité des Marchés Financiers le 4 février 2025 et ambitionne de lancer son premier fonds de dette privée immobilière au cours de l'année 2025.

stratégies immobilières grâce à une équipe expérimentée et un savoir-faire spécifique, alliant sourcing, exécution et fund management non réglementé. ATLAND IM centralise l'ensemble des opérations d'investissement du Groupe afin d'offrir une approche cohérente et efficace à l'ensemble de ses clients-investisseurs.

1.1.4. L'investissement

ATLAND a lancé son activité de foncière dès 2007 au travers d'opérations d'externalisation d'actifs immobiliers, notamment en partenariat avec les entreprises Transdev, Keolis et Speedy et a alors opté pour le régime fiscal SIIC.

Compte tenu d'un marché de l'immobilier marqué par une forte contraction des taux de rendement, ATLAND a développé progressivement une activité de construction de bâtiments tertiaires pour compte propre destinés à être conservés majoritairement par la société et ses filiales. Cette activité a permis au Groupe de conserver des actifs immobiliers à des taux de rendement supérieurs au marché. Cette stratégie s'est notamment matérialisée à compter de 2010 par le développement de plusieurs parcs tertiaires à Cormeilles en Parisis (95), Stains (93), Provins (77), et Saint-Quentin Fallavier (38), et notamment en 2018 par le développement d'un parc de 25 000 m² à Pierrefitte-Stains (93) et à Argenteuil (95) pour plus de 17 000 m².

Dans le cadre de son plan d'arbitrage lancé en 2021, le Groupe a réalisé plusieurs cessions au cours des derniers exercices, portant la valeur de ses actifs détenus en propre à 2,3 M€ contre 2,5 M€ au 31 décembre 2024.

ATLAND entend désormais réinvestir son bilan majoritairement en alignement d'intérêt auprès de ses clients-investisseurs (coinvestissements, sead de stratégie...).

1.2. ACTIVITÉ DU PREMIER SEMESTRE 2025

1.2.1. Faits marquants du premier semestre 2025

Acquisition des titres Keys REIM

Le 30 juin 2025, ATLAND a finalisé l'acquisition de l'intégralité du capital social de Keys REIM, société de gestion agréée par l'Autorité des Marchés Financiers, dans le prolongement de l'accord signé et rendu public le 7 avril 2025.

Cette opération stratégique s'inscrit dans la trajectoire de croissance du Groupe et marque une étape importante dans le renforcement de son positionnement en tant qu'acteur de référence de la gestion d'actifs immobiliers en Europe.

En intégrant les activités et les équipes de Keys REIM, ATLAND franchit une nouvelle étape dans la diversification de son offre, l'élargissement de sa base clients et l'approfondissement de ses expertises, et franchit le seuil des 5,6 Md€ d'actifs sous gestion. L'acquisition de Keys REIM apporte au Groupe une base de plus de 3 500 clients privés professionnels, un segment d'investisseurs exigeants, caractérisé par des montants investis supérieurs à 100 000 euros par produit. Cette clientèle vient enrichir l'écosystème d'ATLAND, jusqu'ici orienté principalement vers les particuliers grand public et les institutionnels.

Avec cette opération, ATLAND confirme sa stratégie de développement ciblé et son ambition de devenir un gestionnaire de référence à l'échelle européenne, capable de proposer une gamme élargie de solutions d'investissement, innovantes, performantes et responsables, à destination de toutes les typologies d'investisseurs.

Refinancement de la dette corporative et le remboursement de son émission obligataire Euro PP

Le 27 juin 2025, ATLAND a finalisé le refinancement de sa dette corporative avec la mise en place d'un financement bancaire pour un montant de 40 M€, assorti d'une ligne de crédit additionnelle de 20 M€ destinée à accompagner sa stratégie de croissance externe. Dans le même temps, le Groupe a remboursé par anticipation son émission obligataire Euro PP de 32,5 M€ émise en avril 2021 et dont la maturité initiale était en avril 2026.

Ce remboursement anticipé, couplé au refinancement bancaire avec une maturité de 5 ans, permet à ATLAND d'allonger la durée moyenne de sa dette et de renforcer la solidité de la structure financière du Groupe. Grâce à l'ensemble de ces opérations, ATLAND atteint avec plus d'un an en avance son objectif de réduction de sa dette corporative de plus de 50 %, initialement fixé à fin 2026.

Signature d'un accord STAM Europe

En avril 2025, ATLAND et CORESTATE CAPITAL HOLDING ont annoncé avoir conclu un accord en vue de la cession sous conditions suspensives de l'intégralité du capital social de STAM Europe. Fondée en 1997, STAM Europe est un acteur reconnu dans la gestion d'actifs et de fonds d'investissement alternatifs dans le secteur immobilier, notamment via sa filiale STAM FIM, société de gestion agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF).

Lancement de la dette privée immobilière

Début 2025, ATLAND a annoncé le lancement d'Aedgis, société de gestion agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (agrément GP-20250002), spécialisée en financement d'actifs européens. Avec Aedgis, ATLAND élargit son spectre d'expertise et renforce sa position sur le marché de la gestion d'actifs alternative, en réponse à une demande forte des investisseurs pour les stratégies de dette.

Aedgis propose aux investisseurs professionnels une première stratégie visant le financement d'opérateurs immobiliers et entreprises afin d'accompagner la transition énergétique des bâtiments, l'attractivité des territoires et la redynamisation des centres-villes. Le fonds ciblera des financements de taille unitaire comprise entre 5 M€ et 25 M€ dans le but d'accompagner un marché peu adressé en dépit de besoins croissants de financements sur des actifs à fort potentiel de valorisation.

1.2.2. Activité du premier semestre 2025

Le contexte macro économique et politique reste incertain et conduit à de l'attentisme de la part des investisseurs.

Dans ce contexte, le Groupe enregistre une croissance de 15 % de son chiffre d'affaires semestriel :

- Développement immobilier : hausse de 22 % grâce notamment à la signature en VEFA d'un actif tertiaire situé à Argenteuil ;
- Gestion d'actifs : augmentation du chiffre d'affaires de 10% avec liée à une hausse des frais de gestion liées à l'augmentation de l'AuM et une hausse des commissions de souscriptions nettes en lien avec la hausse de la collecte sur ce semestre ;
- Investissement : baisse des revenus locatifs en ligne avec la stratégie d'arbitrage du Groupe initiée depuis trois ans.

Le chiffre d'affaires consolidé (en normes comptables IFRS) au 30 juin 2025 se répartit de la façon suivante par métier (Hors Taxes) :

Revenus (IFRS) (en K euros)	30/06/2025	30/06/2024	Variation (en K euros)	Variation (en %)	S1 2023
Développement Immobilier	71 875	58 822	+13 053	+22 %	52 632
Gestion d'actifs	19 201	17 481	+1 720	+10 %	21 379
Investissement (revenus locatifs)	147	2 679	- 2 532	-95 %	3 105
TOTAL SEMESTRIEL	91 223	78 982	+12 241	+15%	77 116

Développement immobilier

Au cours des six premiers mois de l'année, le pôle Développement Immobilier a réalisé un chiffre d'affaires consolidé de 71,9 M€ contre 58,8 M€ au 30 juin 2024, soit une hausse de 22 %.

175 contrats de réservation VEFA ont été signés à fin juin 2025 (158 en quote-part Groupe) contre 173 à fin juin 2024 (103 en quote-part Groupe), soit une hausse de 1 % au premier semestre 2025.

ATLAND Résidentiel dispose d'un backlog et d'un pipeline représentant plus de trois années de chiffre d'affaires.

Maisons Marianne, qui conçoit et anime des opérations de résidences intergénérationnelles avec des promoteurs et des opérateurs sociaux, compte à ce jour 44 résidences intergénérationnelles en exploitation sur toute la France. Son chiffre d'affaires est stable par rapport au 1^{er} semestre 2024.

Gestion d'actifs

Le chiffre d'affaires du pôle gestion d'actifs s'élève à 19,2 M€ au 30 juin 2025, contre 17,5 M€ au 30 juin 2024, soit une augmentation de 10 %.

Gestion réglementée

Au 30 juin 2025, la collecte nette des SCPI en France s'élève à 1,67 Md€, en baisse de 59% par rapport au 30 juin 2024. Dans ce contexte, la collecte brute des SCPI au sein des véhicules gérés par ATLAND Voisin et MyShareCompany s'élève à 237 M€ sur les six premiers mois de l'année ce qui correspond à une collecte nette de 209 M€.

Côté investissements, le Groupe a maintenu un bon niveau d'investissement sur le premier semestre 2025 avec près de 137 M€ d'acquisitions réalisées pour l'ensemble des SCPI gérées, tout en continuant de privilégier le rendement et la qualité des locataires.

ATLAND Voisin affiche une augmentation de 16 % des honoraires de souscription nets de rétrocession, et une augmentation de 7 % des honoraires de gestion grâce à une croissance continue des actifs sous gestion.

L'encours sous gestion d'ATLAND Voisin s'élève à 4,6 Md€ au 30 juin 2025, il est en croissance de 200 M€ par rapport au 31 décembre 2024.

Dettes immobilières

Fundimmo, plateforme de dette privée immobilière a réalisé une collecte de 6,7 M€ (à comparer à 14,5 M€ au S1 2024) pour 8 projets financés en lien également avec la baisse observée sur le marché du crowdfunding immobilier.

L'incertitude forte qui pèse sur l'immobilier a contraint la société à rester très vigilante quant à la qualité des projets proposés aux

investisseurs à travers un processus de validation rigoureux en s'appuyant sur son comité de sélection indépendant.

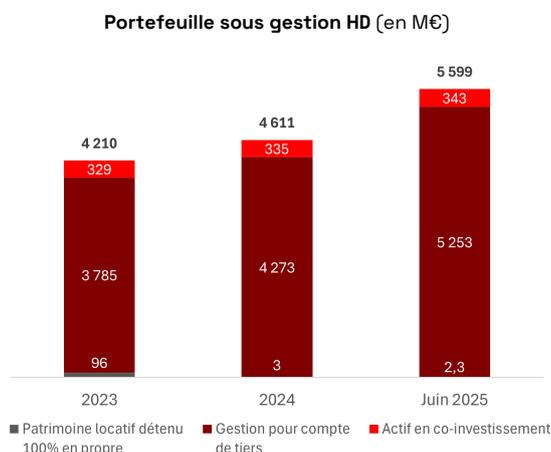
Depuis sa création, Fundimmo a collecté au total près de 336 M€ et financé 467 projets.

Investissement

Au 30 juin 2025, les revenus locatifs des actifs détenus en propre par le Groupe ont baissé de 95 % par rapport au premier semestre 2024, pour s'établir à 147 K€. Cette baisse est à mettre en lien directement avec les cessions d'actifs réalisées en 2024, en ligne avec la stratégie d'arbitrage du Groupe initiée il y a quatre ans.

1.3. CHIFFRES CLES AU 30 JUIN 2025

1.3.1. Évolution du portefeuille sous gestion⁽¹⁾



Le portefeuille sous gestion a augmenté de 21 % au 30 juin 2025 par rapport au 31 décembre 2024 et de 29 % sur un an (par rapport au 30 juin 2024). Cette hausse est principalement liée à l'acquisition de Keys REIM.

1.3.2. Développement Immobilier

Les chiffres clés de la promotion immobilière sont les suivants :

Réservations	30/06/2025	30/06/2024	Var.
Particuliers	52	68	-16
Institutionnels	123	105	+18
TOTAL EN LOTS*	175	173	+2
Particuliers	15,1 M€	15,7 M€	-0,6
Institutionnels	21,7 M€	24,0 M€	-3,3
TOTAL EN VALEUR*	36,8 M€	39,7 M€	-3,9

* 158 lots en quote-part Groupe pour 32,5 M€ HT au S1 2025 contre 103 lots pour 24,0 M€ HT au S1 2024.

Actes	30/06/2025	30/06/2024	Var.
Particuliers	54	39	+15,00
Institutionnels	91	177	-86,00
TOTAL EN LOTS*	145	216	-71,00
Particuliers	16,2 M€	9,4 M€	+6,80
Institutionnels	19,7 M€	38,7 M€	-19,00
TOTAL EN VALEUR*	35,9 M€	48,1 M€	-12,20

* 94 lots en quote-part Groupe pour 24,2 M€ HT au S1 2025 contre 136 lots pour 30,3 M€ HT au S1 2024.

Backlog / Carnet de commandes	30/06/2025	30/06/2024	Var.
Lots	953	1 334	-381
VALEUR	190,9 M€	262,6 M€	-71,7

Pipeline	30/06/2025	30/06/2024	Var.
Lots	1 727	2 766	-1 039
VALEUR	500,1 M€	716,1 M€	-216,0 M€

(1) Actifs sous gestion (actifs immobiliers hors droits et cash disponible dans les fonds, y compris Fundimmo représentant c. 0,1 Md€ au 30/06/2025)

1.3.3. Dette privée immobilière

Chiffres clés	30/06/2025	30/06/2024	Var.
Collecte	6,7 M€	14,5 M€	-54 %
Collecte depuis la création	336 M€	321 M€	+4 %
Nombre de projets financés	8	20	-60 %
Nombre de projets financés depuis la création	467	451	+4 %

1.4. PRÉSENTATION DES COMPTES SEMESTRIELS CONSOLIDÉS RÉSUMÉS 2025

1.4.1. Synthèse

La société présente des comptes consolidés intermédiaires résumés au 30 juin 2025 avec en comparatif le 30 juin 2024 (sur une durée d'activité similaire de 6 mois), dernier arrêté semestriel de la société. Les comptes consolidés semestriels sont établis conformément à la norme IAS 34 « Information financière intermédiaire ». Les méthodes comptables appliquées par le Groupe sont identiques à celles utilisées lors de l'établissement des comptes consolidés au 31 décembre 2024 et au 30 juin 2024.

Le chiffre d'affaires consolidé semestriel du Groupe ressort à 91,2 M€ dégageant un EBITDA récurrent retraité ⁽¹⁾ de 7,3 M€, en augmentation de 14 % par rapport à juin 2024.

(en K euros)	30/06/2025	30/06/2024	Var.	(en %)
Chiffre d'affaires	91 223	78 982	+12 241	+15%
EBITDA récurrent retraité ⁽¹⁾	7 309	6 425	+884	+14%
Résultat net récurrent ⁽²⁾	3 103	1 946	+1 157	+60%
Résultat net récurrent par action en euros ⁽³⁾	0,72 €	0,47 €	+0,25	+53%
Résultat net consolidé	1 714	1 173	+541	+46%
Résultat net consolidé par action en euros ⁽³⁾	0,40 €	0,28 €	+0,12	+43%
Résultat net consolidé QP Groupe	1 522	410	+1 112	>100%
Résultat net consolidé par action en € QP Groupe ⁽³⁾	0,35€	0,10 €	+0,25	>100%

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

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

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

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

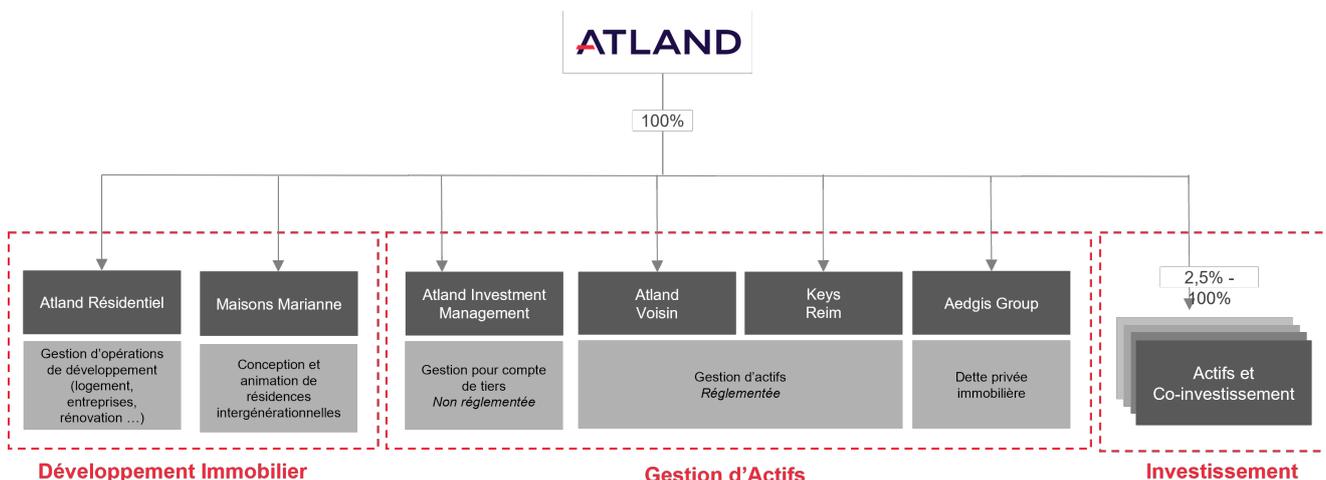
Le résultat net récurrent fait apparaître un bénéfice de 3,1 M€ après impôt contre 1,9 M€ pour le semestre clos au 30 juin 2024.

Le résultat net consolidé affiche un bénéfice de 1,7 M€ sur les 6 premiers mois de l'année 2025 contre 1,2 M€ sur la même

période de 2024 (1,5 M€ en quote-part Groupe contre 0,4 M€ pour le premier semestre 2024), soit une hausse d'environ deux fois et demi sur la période.

1.4.2. Organigramme

L'organigramme simplifié du Groupe au 30 juin 2025 est le suivant :



1.4.3. Comptes consolidés semestriels résumés 2025 et chiffres clés

Les états financiers intermédiaires résumés sont présentés ci-dessous.

Compte de résultat consolidé

Compte de résultat (en K euros)	30/06/2025 (6 mois)	30/06/2024 (6 mois)	Var.	en %
Chiffre d'affaires	91 223	78 982	+12 241	15 %
Charges externes et autres charges	-69 460	-57 119	-12 341	22 %
Impôts et taxes	-657	-665	+8	-1 %
Charges de personnel	-15 505	-16 469	+964	-6 %
Dotations nettes aux amortissements et aux provisions	-1 323	-3 739	+2 416	-65 %
Autres produits d'exploitation	431	530	-99	-19 %
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT	4 707	1 522	+3 185	209 %
Résultat net sur acquisition et cession d'actifs	-72	1 617	-1 689	-104 %
Autres produits sur titres	0	2 320	-2 320	-100 %
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	4 636	5 459	-826	-15 %
Charges financières	-3 463	-6 083	+2 620	-43 %
Produits financiers	1 203	1 646	-443	-27 %
RÉSULTAT FINANCIER	-2 260	-4 437	2 177	-49 %
Impôt sur les bénéfices	-594	-518	-53	10 %
Résultat net des sociétés intégrées	1 782	504	+1 209	240 %
Quote-part dans les résultats des entreprises associées	-68	669	-737	-110 %
RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ	1 714	1 173	+541	46 %
dont part revenant aux actionnaires de la société mère	1 522	410	+1 112	271 %
dont part revenant aux participations ne donnant pas le contrôle	192	763	-571	-75 %
RÉSULTAT PAR ACTION	(€ par action)	(€ par action)		
De base	0,35 €	0,10 €	+0,24	240 %
Dilué	0,35 €	0,10 €	+0,23	230 %

Bilan consolidé

Actif (en K euros)	30/06/2025	31/12/2024	Var.
Actifs non courants	94 521	71 095	+23 426
Actifs détenus en vue de leur vente	801	3 155	-2 354
Actifs courants	227 699	249 414	-21 715
Trésorerie et équivalents de trésorerie	57 840	99 890	-42 050
TOTAL ACTIFS	380 861	423 555	-42 694

Passif (en K euros)	30/06/2025	31/12/2024	Var.
Capitaux propres	133 892	142 243	-8 351
<i>dont hors groupe</i>	3 364	3 175	+189
Passifs financiers	109 155	132 619	-23 464
Passifs liés aux actifs détenus en vue de leur vente	743	2 981	-2 238
Autres dettes	137 071	145 712	-8 641
TOTAL PASSIF	380 861	423 555	-42 694

Immeubles de placement

La valeur nette comptable des immeubles de placement détenus en propre par ATLAND au 30 juin 2025 s'établit à 2,3 M€, en retrait de 0,2 M€ par rapport au 31 décembre 2024.

L'évolution du poste s'explique comme suit :

- › cession du Speedland de Caen pour 280 K€ générant une plus value nette de 70 K€.

Trésorerie

La trésorerie consolidée (nette des découverts bancaires) au 30 juin 2025 s'établit à 57,8 M€ contre 99,9 M€ au 31 décembre 2024. L'évolution du poste est détaillée dans le *tableau de flux de trésorerie 2.1.4*.

Situation financière consolidée et endettement net

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

(en K euros)	30/06/2025 (hors IFRS 16)	30/06/2025	31/12/2024	31/12/2023
Total des passifs financiers courants et non courants	94 766	109 155	135 601	198 307
Juste valeur des Instruments dérivés à l'actif	-73	-73	-431	-1 511
Trésorerie et équivalent de trésorerie	-57 840	-57 840	-99 890	-85 905
ENDETTEMENT NET	36 853	51 242	35 280	110 891
Juste valeur nette des instruments de couverture	73	73	431	1 511
ENDETTEMENT NET HORS JUSTE VALEUR DES COUVERTURES	36 926	51 315	35 711	112 402

Hors dette IFRS 16, l'endettement net s'élève à 36 926 K€ y compris la juste valeur des couvertures.

Endettement

L'endettement net du Groupe s'élève à 36,9 M€ à fin juin 2025, contre 35,3 M€ à fin décembre 2024 (y compris la juste valeur des instruments de couverture, hors impact IFRS 16 et dividendes à verser).

Le Groupe a procédé au refinancement de sa dette corporate par la mise en place d'un financement bancaire de 40 M€ complété par une ligne de crédit additionnelle de 20 M€. De nouveaux contrats de couverture ont été souscrits en juillet 2025 afin de couvrir la totalité du risque de taux lié à ces financements. Grâce à cette opération, la dette corporate du Groupe est désormais entièrement à taux fixe.

Le taux d'intérêt moyen du Groupe (hors obligations locatives liées à IFRS 16) s'élève à 3,74 % au 30 juin 2025 contre 3,81 % au 31 décembre 2024.

Couverture de la dette long terme et corporate

Au 30 juin 2025, à la suite du remboursement de l'emprunt obligataire, la dette est principalement à taux variable :

Montant (en K euros)	30/06/2025			31/12/2024		
	Taux fixe	Taux variable	Total	Taux fixe	Taux variable	Total
Emprunts et dettes financières ⁽¹⁾	10 510	49 376	59 886	8 896	40 831	49 726
Obligations locatives (IFRS 16)	14 389	0	14 389	1 785	0	1 785
Obligations non convertibles	0	0	0	32 285	0	32 285
Passif financier net avant gestion	24 898	49 376	74 275	42 966	40 831	83 796
<i>En proportion hors emp. Obligataire et obligations locatives</i>	<i>17,55 %</i>	<i>82,45 %</i>	<i>100,00 %</i>	<i>17,89 %</i>	<i>82,11 %</i>	<i>100,00 %</i>
<i>En proportion y/c emp. Obligataire et obligations locatives</i>	<i>33,52 %</i>	<i>66,84 %</i>	<i>100,00 %</i>	<i>51,27 %</i>	<i>48,73 %</i>	<i>100,00 %</i>
Passif financier net avant gestion	24 898	49 376	74 275	42 966	40 831	83 796
Couverture						
<i>Juste valeur positive</i>	<i>0</i>	<i>73</i>	<i>73</i>	<i>0</i>	<i>431</i>	<i>431</i>
<i>Juste valeur négative</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Total couverture	0	-73	-73	0	-431	-431
Passif financier net après gestion	24 898	49 303	74 202	42 966	40 399	83 365

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

Au 30 juin 2025, la position de taux est couverte à plus de 20 % contre 76 % à fin décembre 2024 (hors crédit promoteurs et obligations locatives).

Montant (en K euros)	30/06/2025			31/12/2024		
	Taux fixe	Taux variable	Total	Taux fixe	Taux variable	Total
Capital restant dû couvert (y/c emprunt obligataire et obligations locatives)	24 898	1 485	26 383	42 966	21 485	64 451
Capital restant dû couvert (y/ compris emprunt obligataire mais hors obligations locatives)	10 510	1 485	11 995	41 180	21 485	62 665
Capital restant dû couvert (hors emprunt obligataire et obligations locatives)	10 510	1 485	11 995	8 896	21 485	30 381
<i>% des dettes couvertes totales</i>	<i>100,00 %</i>	<i>3,01 %</i>	<i>35,52 %</i>	<i>100,00 %</i>	<i>52,62 %</i>	<i>76,91 %</i>
<i>% des dettes couvertes (hors obligations locatives)</i>	<i>100,00 %</i>	<i>3,01 %</i>	<i>20,03 %</i>	<i>100,00 %</i>	<i>52,62 %</i>	<i>76,41 %</i>
<i>% des dettes couvertes (hors emprunt obligataire et obligations locatives)</i>	<i>100,00 %</i>	<i>3,01 %</i>	<i>20,03 %</i>	<i>100,00 %</i>	<i>52,62 %</i>	<i>61,10 %</i>

Résultat net récurrent

(en K euros)	30/06/2025	30/06/2024	Var.	(en %)
Chiffre d'affaires	91 223	78 982	+12 241	15 %
EBITDA récurrent retraité ⁽¹⁾	7 309	6 425	+884	14 %
EBITDA récurrent retraité par action en euros ⁽³⁾	1,67 €	1,55 €	+0,12 €	9 %
Charges financières hors variation des instruments de couverture	-2 204	-4 356	+2 152	-49 %
Résultat net sur acquisition et cession d'actifs	-72	3 937	-4 008	-102 %
Charges ou produits d'impôt	-594	-518	-76	15 %
Résultat net récurrent avant amortissement ⁽²⁾	4 439	5 488	-1 048	-19 %
Résultat net récurrent avant amortissement des actifs par action en euros ⁽³⁾	1,03 €	1,33 €	-0,30 €	-23 %
Amortissement des actifs	-1 336	-3 542	+2 205	-62 %
Résultat net récurrent ⁽⁴⁾	3 103	1 946	+1 157	+59 %
Résultat net récurrent par action en euros ⁽³⁾	0,72 €	0,47 €	+0,25 €	+53 %
Provisions pour dépréciation des actifs et des immeubles	0	0		
Autres éléments non récurrents	-1 388	-773	-615	+80 %
Résultat net consolidé	1 714	1 173	+541	+46 %
Résultat net consolidé par action en euros ⁽³⁾	0,40 €	0,28 €	+0,12 €	+42 %
Minoritaires	192	763	-571	-75 %
Résultat net consolidé QP Groupe	1 522	410	+1 112	> 100 %
Résultat net consolidé par action en € QP Groupe ⁽³⁾	0,35 €	0,10 €	+0,25 €	> 100 %

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

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

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

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

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

1.5. RENSEIGNEMENTS RELATIFS AU CAPITAL

1.5.1. Capital social

Au 30 juin 2025, le capital social d'ATLAND est de 49 068 822 euros, divisé en 4 460 802 actions d'une valeur nominale de onze euros chacune. À cette date, le nombre de droits de vote s'élève à

7 774 990 voix (y compris les actions privées de droit de vote, conformément aux modalités de calcul prévues par l'article 223-11 du règlement général de l'AMF).

1.5.2. Répartition du capital et des droits de vote

À la suite d'une réorganisation du capital d'ATLAND en 2022, la position de M. Georges Rocchietta et du concert ATLAND (avec l'arrivée de nouveaux actionnaires) a été renforcée et a permis d'accompagner le développement et la stratégie de diversification multimétiers du Groupe.

La société Finexia est la holding animatrice du Groupe.

Au 30 juin 2025 le concert ATLAND détenait **66,74 %** du capital et **72,85 %** des droits de vote du Groupe. La répartition du capital social et des droits de votes théoriques du Groupe était la suivante :

	30/06/2025			
	Nombre d'actions	% de détention du capital	Nombre de droits de vote théorique	% de droits de vote théorique
Finexia ⁽¹⁾	2 176 952	48,80 %	4 343 058	56,68 %
Financière Quattro ⁽¹⁾	47 619	1,07 %	47 619	0,62 %
M. Georges Rocchietta	16 458	0,37 %	32 753	0,43 %
Sous total détention Georges Rocchietta	2 241 029	50,24 %	4 423 267	57,73 %
Xeos	446 312	10,01 %	891 124	10,32 %
F. Bravard ⁽²⁾	202 137	4,53 %	202 137	2,64 %
P. Laforêt ⁽³⁾	87 500	1,96 %	147 500	1,93 %
CONCERT ATLAND	2 976 978	66,74 %	5 664 191	72,85 %
Tikehau Capital	940 040	21,07 %	1 428 520	18,64 %
Autres – public	406 891	9,11 %	545 549	7,02 %
Autocontrôle ⁽⁴⁾	136 893	3,07 %	136 893	1,76 %
TOTAL	4 460 802	100,00 %	7 774 990	100,00 %

(1) Finexia et Financière Quattro sont contrôlées par Georges Rocchietta

(2) y compris les sociétés Gestion Dynamique et C.E.C.I.L. pour respectivement 115 517 titres et 70 506 titres

(3) y compris la société S2I pour 60 000 titres

(4) titres rachetés dans le cadre du contrat de liquidité ou de l'autocontrôle, ou par le Groupe

1.5.3. Concert ATLAND

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

Le concert susvisé détient à ce jour 2 976 978 actions de la Société représentant 5 664 191 droits de vote, soit 66,74 % du capital et 72,85 % des droits de vote de la Société.

Les principales caractéristiques du Pacte sont les suivantes :

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

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

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

1.5.4. Mouvements capitalistiques au 30 juin 2025

Au cours du 1er semestre 2025, il n'y a pas eu de mouvements capitalistiques significatifs.

1.6. GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

1.6.1. Présidence du Conseil

Le Conseil d'administration du 22 février 2006 a nommé M. Georges Rocchietta en qualité de Président-Directeur Général de la société ATLAND et a opté pour une non-dissociation des fonctions de Président du Conseil d'administration et de Directeur Général.

Depuis lors, M. Georges Rocchietta a été renouvelé sans discontinuité dans ses fonctions, et pour la dernière fois lors du Conseil du 15 mai 2024, pour une durée allant jusqu'à l'issue de

l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

Il est précisé que le Président-Directeur Général n'est titulaire d'aucun contrat de travail au sein de la Société.

Il est par ailleurs indiqué que les pouvoirs de Président-Directeur Général ne connaissent pas de limitations autres que celles dictées par la loi et l'intérêt de la Société.

1.6.2. Composition du Conseil et des Comités

1.6.2.1. Composition du Conseil d'administration

Au 30 juin 2025, le Conseil d'administration était composé de neuf membres, à savoir :

> M. Georges Rocchietta

Président-Directeur Général

Né le 24 juin 1964 à Nice (06)

De nationalité française

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

Date de première nomination : 22 février 2006

Date de début du mandat en cours : 15 mai 2024

Date d'expiration du mandat en cours : Assemblée Générale à tenir en 2027 aux fins de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

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

> M. Patrick Laforêt

Administrateur

Né le 18 août 1952 à Châlon-en-Champagne (21)

De nationalité française

Demeurant à Dijon (21), 16 rue Michel Servet

Date de première nomination : 17 mai 2017

Date de début du mandat en cours : 23 mai 2023

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

Après la création et la cession d'une société de maisons individuelles (LES COMPAGNONS CONSTRUCTEURS), Patrick Laforêt a acquis en 1993 le groupe Voisin dont la société de gestion de SCPI (ATLAND Voisin) a été vendue en 2015 à ATLAND (anciennement « Foncière ATLAND »). Il prend la présidence en 2004 de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Dijon et préside le Conseil de surveillance de Dijon Football Côte-d'Or. Il dirige aujourd'hui le groupe Voisin Immobilier (promotion immobilière) à Dijon.

> M. Olivier Piani

Administrateur indépendant

Né le 22 janvier 1954 à Paris

De nationalité française

Demeurant à Paris (06), 91 bis rue du Cherche-Midi

Date de première nomination : 15 mai 2024

Date de début du mandat en cours : 15 mai 2024

Date d'expiration du mandat en cours : Assemblée Générale à tenir en 2027 aux fins de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

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

> M. François Bravard

Administrateur

Né le 30 octobre 1960 à Lyon

De nationalité française

Demeurant à Lyon (69), 8 route de la Corniche

Date de première nomination : 23 mai 2023

Date de début du mandat en cours : 15 mai 2024

Date d'expiration du mandat en cours : Assemblée Générale à tenir en 2027 aux fins de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

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

> Finexia

Représentée par Mme Sophie Rocchietta
(épouse de M. Georges Rocchietta)

Administrateur

Née le 17 février 1963 à Nice

De nationalité française

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

Date de première nomination : 17 mai 2017

Date de début du mandat en cours : 23 mai 2023

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

Titulaire d'une maîtrise de droit privé de l'Université de Nice Sophia Antipolis et d'une licence de russe de l'Université de Paris IV Sorbonne, Sophie Rocchietta a occupé les fonctions d'attachée de presse et chargée de communication dans différentes agences à Nice et Paris. En 2005, elle crée son agence Rouge.com, spécialisée en communication B2B et cède son entreprise en 2015.

> Mme Geneviève Vaudelin-Martin

Administratrice

Née le 4 décembre 1955 à Digoïn (71)

De nationalité française

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

Date de première nomination : 16 mai 2012

Date de début du mandat en cours : 15 mai 2024

Date d'expiration du mandat en cours : Assemblée Générale à tenir en 2027 aux fins de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026

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

> Mme Laure Lemaïgnan

Administratrice indépendante

Née le 18 mars 1976 à Douai (59)

De nationalité française

Demeurant à Rueil-Malmaison (92500), 38, rue Adrien Cramail

Date de première nomination : 15 mai 2024

Date de début du mandat en cours : 15 mai 2024

Date d'expiration du mandat en cours : Assemblée Générale à tenir en 2027 aux fins de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026

Diplômée de l'Essec, Laure Lemaïgnan a passé une vingtaine d'années au sein du groupe Société Générale avec une expérience en banque d'investissement puis dans des fonctions de stratégie pour le compte du groupe, elle accompagne aujourd'hui des entreprises du secteur des services financiers et leurs dirigeants sur les enjeux de définition de la stratégie, de développement et transformation de leur modèle et de leurs métiers.

> Mme Sarah Kandil

Administratrice indépendante

Née le 5 septembre 1985 à Paris (12^eme)

De nationalité française

Demeurant à Paris (75017), 128 rue Legendre

Date de première nomination : 15 mai 2024

Date de début du mandat en cours : 16 mai 2025

Date d'expiration du mandat en cours : Assemblée Générale à tenir en 2028 aux fins de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027

Diplômée de l'Ecole nationale Supérieure d'Informatique et de Mathématiques Appliquées de Grenoble, Sarah Kandil est actuellement Directrice du service de Stratégie Digitale au sein du groupe Société Générale. Expérimentée dans les services financiers, elle combine expertise technologique et vision stratégique pour faire avancer la transformation digitale. Son objectif est d'accélérer la transformation digitale et l'innovation, en améliorant la gouvernance et l'agilité, et en favorisant les partenariats clés.

> Xeos

Représentée par M. Lionel Védie de La Heslière

Administrateur

Né le 19 août 1953 à Rouen (76) de nationalité française

Demeurant à Knokke (Belgique), Domein Tennis Gardens – Bronlaan 11

Date de première nomination : 16 mai 2018

Date de début du mandat en cours : 17 mai 2022

Date d'expiration du mandat en cours : Assemblée Générale à tenir en 2028 aux fins de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027

Diplômé de l'ISG et titulaire d'une maîtrise de droit, Lionel Védie de La Heslière est le cofondateur du groupe immobilier ATLAND en 2003. En 1999, il a été le cofondateur de Park Promotion cédée en 1999 à Kaufman & Broad puis l'un des cofondateurs de Une Pièce en Plus, vendue en 2000 au Britannique Abbey Montmore.

Ces administrateurs ont été nommés au Conseil d'administration du fait de leurs connaissances de l'activité et des métiers de la Société, de leurs compétences techniques et générales ainsi que de leurs aptitudes à remplir les fonctions de direction requises au sein dudit Conseil.

1.6.2.2. Évolutions 2025

- > L'assemblée générale du 16 mai 2025 a renouvelé les mandats pour une durée de trois ans de Mme Sarah Kandil et la société XEOS représentée par M. Lionel Védie de La Heslière.

1.7. RISQUES ET GESTION DES RISQUES

Le chapitre « Facteurs de Risque » (Chapitre 2) du Document d'enregistrement universel 2024 contient une description des facteurs de risques auxquels le Groupe est exposé. Il n'y a pas eu d'évolution significative des facteurs de risques au cours du premier semestre 2025.

1.8. ÉVOLUTION ET PERSPECTIVES D'AVENIR

ATLAND continue son recentrage stratégique sur la gestion d'actifs et d'opérations de développement, tout en réaffirmant son engagement envers un alignement d'intérêts avec ses clients et une approche proactive face aux défis et opportunités du marché.

Le Groupe va continuer à innover avec le lancement de nouveaux produits répondant aux enjeux sociétaux et environnementaux, ainsi qu'aux besoins croissants de diversification et de performance durable dans le secteur immobilier.

Acteur reconnu dans l'industrie de l'épargne immobilière, ATLAND se positionne aussi en partenaire opérationnel de référence pour les professionnels.

Focalisée sur l'optimisation et la digitalisation de ses opérations, ATLAND recentre ses revenus sur les honoraires et le rendement de ses capitaux propres. ATLAND vise un rendement sur fonds propres supérieur à 10 % et une marge sur honoraires supérieure à 30 % en 2028.



2. COMPTES CONSOLIDÉS SEMESTRIELS RESUMÉS

2.1	ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE	26
	Bilan consolidé	26
	Compte de résultat consolidé	27
	État du résultat global consolidé	27
	Tableau de variation des capitaux propres	28
	Tableau des flux de trésorerie	29
2.2	NOTES ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDÉS SEMESTRIELS RÉSUMÉS	30
2.3	GLOSSAIRE	53

2.1. ETAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE

2.1.1. Bilan consolidé

Bilan consolidé actif (en K euros)	Note	30/06/2025	31/12/2024
ACTIFS NON COURANTS			
Goodwill	6.1	51 370	42 405
Autres immobilisations incorporelles		1 655	1 594
Droits d'utilisation des actifs loués		14 312	1 784
Immeubles de placement	6.2	2 340	2 564
Immobilisations corporelles		1 340	788
Participations dans les entreprises associées	6.4	5 835	5 909
Actifs financiers	6.3	14 334	12 823
Impôts différés actifs	6.5	3 311	3 228
TOTAL ACTIFS NON COURANTS		94 521	71 095
ACTIFS COURANTS			
Stocks et travaux en cours	6.6	95 445	120 951
Créances clients et autres débiteurs	6.7	131 616	126 249
Actifs d'impôt exigibles		638	2 213
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.8	57 840	99 890
TOTAL ACTIFS COURANTS		285 539	349 304
TOTAL ACTIFS DÉTENUS EN VUE DE LEUR VENTE	6.9	801	3 155
TOTAL ACTIFS		380 861	423 555

Bilan consolidé passif (en K euros)	Note	30/06/2025	31/12/2024r
CAPITAUX PROPRES			
Capital apporté	6.10	49 069	49 069
Réserves et résultats accumulés		79 937	81 192
Résultat de la période		1 522	8 808
CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE		130 528	139 069
Participations ne donnant pas le contrôle		3 364	3 175
CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS		133 892	142 243
PASSIFS NON COURANTS			
Emprunts et dettes financières non courants	6.11	71 136	69 837
Obligations locatives non courantes	6.11	12 538	89
Avantages du personnel		516	462
Impôts différés passifs		713	439
TOTAL PASSIFS NON COURANTS		84 903	70 827
PASSIFS COURANTS			
Passifs financiers	6.11	23 630	60 997
Obligations locatives courantes	6.11	1 851	1 696
Provisions courantes	6.12	2 893	2 597
Dettes fournisseurs et autres dettes	6.12	67 385	89 563
Autres passifs courants	6.12	65 564	52 649
TOTAL PASSIFS COURANTS		161 323	207 503
TOTAL PASSIFS LIÉS AUX ACTIFS DÉTENUS EN VUE DE LEUR VENTE	6.11	743	2 981
TOTAL PASSIFS		380 861	423 555

2.1.2. Compte de résultat consolidé

Compte de résultat (en K euros)	Note	30/06/2025 (6 mois)	30/06/2024 (6 mois)
Chiffre d'affaires	7.1	91 223	78 982
Charges externes et autres charges		-69 460	-57 119
Impôts et taxes		-657	-665
Charges de personnel		-15 505	-16 469
Dotations nettes aux amortissements et aux provisions	6.13.1	-1 323	-3 739
Autres produits d'exploitation		431	530
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT		4 707	1 522
Résultat net sur acquisition et cession d'actifs	7.3	-72	1 617
Autres produits sur titres		0	2 320
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL		4 636	5 459
Charges financières	7.4	-3 463	-6 083
Produits financiers	7.4	1 203	1 646
RÉSULTAT FINANCIER		-2 260	-4 437
Impôt sur les bénéfices	7.5	-594	-518
RÉSULTAT NET DES SOCIÉTÉS INTÉGRÉES		1 782	504
Quote-part dans les résultats des entreprises associées	6.4	-68	669
RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ		1 714	1 173
<i>dont part revenant aux actionnaires de la société mère</i>		1 522	410
<i>dont part revenant aux participations ne donnant pas le contrôle</i>		192	763
RÉSULTAT PAR ACTION		(€ par action)	(€ par action)
De base	6.10	0,35 €	0,10 €
Dilué	6.10	0,35 €	0,10 €

État du résultat global consolidé

(en K euros)	30/06/2025 (6 mois)	30/06/2024 (6 mois)
Résultat net consolidé	1 714	1 173
Variation de juste valeur des instruments dérivés de couverture nets d'impôts	-368	-44
Gains et pertes actuariels sur les régimes de retraites à prestations définies nets d'impôts	42	51
Total gains et pertes non recyclables en résultat net	-326	7
Juste valeur des actifs financiers (effets liés à IFRS 9)	293	129
Total des autres éléments du résultat global net d'impôt	-33	136
RÉSULTAT NET GLOBAL CONSOLIDÉ	1 681	1 309
Dont		
Part du groupe	1 489	236
Participations ne donnant pas le contrôle	192	763

2.1.3. Tableau de variation des capitaux propres

(en K euros)	Capital	Réserves	Résultat	Capitaux propres groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Capitaux propres Totaux
AU 31/12/2023	49 069	80 849	11 674	141 593	1 468	143 061
Juste valeur des instruments financiers - Net d'impôt	0	-1 026	0	-1 026	0	-1 026
Gains et pertes actuariels retraités - Nets d'impôt	0	-12	0	-12	1	-12
Juste valeur des actifs financiers (effets liés à IFRS 9)	0	356	0	356	0	356
Total des variations directement reconnues en autres éléments du résultat global (A)	0	-682	0	-682	1	-682
Résultat de l'exercice (B)	0	0	8 808	8 808	1 971	10 779
Affectation du résultat (A)	0	11 674	-11 674	0	0	0
TOTAL DES PRODUITS ET CHARGES COMPTABILISÉS (A) + (B)	0	10 992	-2 866	8 126	1 971	10 097
Dividendes versés	0	-9 895	0	-9 895	-1 324	-11 219
Augmentation de capital de la société mère	0	0	0	0	0	0
Actions propres	0	-226	0	-226	0	-226
Païement en actions	0	521	0	521	0	521
Variation de périmètre	0	-1 044	0	-1 044	1 044	0
Autres	0	-7	0	-7	15	8
TOTAL DES MOUVEMENTS LIÉS AUX OPÉRATIONS SUR LES ACTIONNAIRES	0	-10 651	0	-10 651	-265	-10 915
AU 31/12/2024	49 069	81 190	8 808	139 069	3 175	142 244

(en K euros)	Capital	Réserves	Résultat	Capitaux propres groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Capitaux propres Totaux
AU 31/12/2024	49 069	81 190	8 808	139 069	3 175	142 244
Juste valeur des instruments financiers - Net d'impôt	0	-368	0	-368	0	-368
Gains et pertes actuariels retraités - Nets d'impôt	0	42	0	42	0	42
Juste valeur des actifs financiers (effets liés à IFRS 9)	0	293	0	293	0	293
Total des variations directement reconnues en autres éléments du résultat global (A)	0	-33	0	-33	0	-33
Résultat de l'exercice (B)	0	0	1 522	1 522	192	1 714
Affectation du résultat (A)	0	8 808	-8 808	0	0	0
TOTAL DES PRODUITS ET CHARGES COMPTABILISÉS (A) + (B)	0	8 775	-7 286	1 489	192	1 681
Dividendes versés	0	-9 941	0	-9 941	0	-9 941
Actions propres	0	15	0	15	0	15
Païement en actions	0	-69	0	-69	0	-69
Variation de périmètre	0	0	0	0	0	0
Autres	0	-33	0	-33	-3	-36
TOTAL DES MOUVEMENTS LIÉS AUX OPÉRATIONS SUR LES ACTIONNAIRES	0	-10 028	0	-10 028	-3	-10 031
AU 30/06/2025	49 069	79 937	1 522	130 528	3 364	133 892

2.1.4. Tableau des flux de trésorerie

(en K euros)	Note	30/06/2025	30/06/2024
RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ		1 714	1 173
Élimination des éléments sans incidence sur la trésorerie ou non liés à l'exploitation			
Part dans les résultats des entreprises associées, nette des dividendes reçus	6.4	68	-669
Dotations aux amortissements et dépréciations	6.13.1	1 297	3 542
Paiement fondé sur des actions		-69	436
Variation de la juste valeur des instruments financiers		-57	-81
Autres produits et charges calculés		222	-2 130
Plus et moins-values de cession d'actifs immobiliers de placement et de titres	7.3	72	-1 617
Marge brute d'autofinancement après coût du financement et impôt		3 247	654
Coût de l'endettement financier net		2 059	5 726
Impôts		539	465
Marge brute d'autofinancement avant coût du financement et impôt		5 845	6 845
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	6.13.2	6 287	-5 110
Intérêts versés nets		-3 843	-1 104
Impôts payés		1 172	-6 704
FLUX NET DE TRÉSORERIE GÉNÉRÉS PAR L'ACTIVITÉ		9 461	-6 073
Flux net de trésorerie générés par l'activité rénovation			
Décaissements sur acquisition d'immobilisations incorporelles et corporelles		-217	-265
Décaissements sur acquisition d'immeubles de placement	6.2	-148	-325
Remboursement d'actifs financiers – Encaissements sur cession d'actifs financiers	6.3	63	145
Encaissements nets sur cession d'immobilisations incorporelles et corporelles		625	2
Encaissements nets sur cession d'immeubles de placement	7.3	892	1 960
Décaissements sur acquisition d'immobilisations financières	6.3	-835	-764
Décaissements / Encaissements sur acquisitions / cessions de filiales nets de la trésorerie acquise et / ou cédée		-3 922	0
FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT		-3 541	752
Augmentation de capital		0	0
Dividendes payés aux actionnaires de la société mère		-9 941	-9 893
Distribution aux participations ne conférant pas le contrôle		0	2
Dépôts reçus		3	337
Dépôts remboursés		-5	-612
Encaissements provenant d'emprunts	6.11	48 272	0
Remboursement d'emprunts	6.11	-70 798	-6 329
Remboursement des obligations locatives		-922	-1 113
Variation des crédits promoteurs		-14 591	275
Variation des autres fonds propres		-32	-24
FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT		-48 014	-17 356
Variation de trésorerie		-42 095	-22 677
TRÉSORERIE À L'OUVERTURE – CF. § 6.8		99 818	85 902
TRÉSORERIE À LA CLÔTURE – CF. § 6.8		57 723	63 224

2.2. NOTES ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDÉS SEMESTRIELS RÉSUMÉS

NOTE 1. Informations générales

Le groupe ATLAND est un acteur global de l'immobilier dont les activités couvrent l'ensemble de la chaîne de valeur de l'immobilier : asset management, développement immobilier et détention d'actifs long terme. Son métier est de concevoir et gérer des produits d'investissements immobiliers à destination d'une clientèle de particuliers et de professionnels.

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

Les états financiers sont présentés en milliers d'euros. La présente annexe fait partie intégrante des comptes consolidés au 30 juin 2025 tels qu'arrêtés par le Conseil d'Administration en date du 30 juillet 2025.

Faits marquants du semestre

Acquisition des titres Keys REIM

Le 30 juin 2025, ATLAND a finalisé l'acquisition de l'intégralité du capital social de Keys REIM, dans le prolongement de l'accord signé et rendu public le 7 avril 2025.

Cette opération s'inscrit dans la trajectoire de croissance du Groupe et marque une étape importante dans le renforcement de son positionnement en tant qu'acteur de référence de la gestion d'actifs immobiliers en Europe.

En intégrant les activités et les équipes de Keys REIM, ATLAND franchit une nouvelle étape dans la diversification de son offre, l'élargissement de sa base clients et l'approfondissement de ses expertises. L'acquisition de Keys REIM apporte au Groupe une base de plus de 3 500 clients privés professionnels qui vient enrichir l'écosystème d'ATLAND, jusqu'ici orienté principalement vers les particuliers grand public et les institutionnels.

Refinancement de la dette corporate et le remboursement de l'émission obligataire Euro PP

Le 27 juin 2025, ATLAND a finalisé le refinancement de sa dette corporate avec la mise en place d'un financement bancaire pour un montant de 40 M€, assorti d'une ligne de crédit additionnelle de 20 M€ destinée à accompagner sa stratégie de croissance externe. Dans le même temps, le Groupe a remboursé par anticipation son émission obligataire Euro PP de 32,5 M€ émise en avril 2021 et dont la maturité initiale était en avril 2026.

Ce remboursement anticipé, couplé au refinancement bancaire avec une maturité de 5 ans, permet à ATLAND d'allonger la durée moyenne de sa dette et de renforcer la solidité de la structure financière du Groupe. Grâce à l'ensemble de ces opérations, ATLAND atteint avec plus d'un an en avance son objectif de réduction de sa dette corporate de plus de 50%, initialement fixé à fin 2026.

Poursuite des arbitrages dans le cadre du recentrage stratégique

Dans le cadre de sa stratégie de recentrage autour des métiers de la gestion d'actifs et d'opérations de développement, le Groupe a continué d'arbitrer ses actifs détenus en propre, sur ce premier semestre :

- 1 actif du portefeuille Speedland sur les 2 restants fin 2024 a été cédé pour un prix de 0,3 M€.

NOTE 2. Principes et méthodes comptables

2.1. Déclaration de conformité

Les états financiers consolidés semestriels résumés du groupe ATLAND au 30 juin 2025 ont été préparés en conformité avec la norme internationale d'information financière IAS 34 « Information financière intermédiaire » telle qu'adoptée dans l'Union Européenne. Ils ne comportent pas l'intégralité des informations requises pour les états financiers annuels complets et doivent être lus conjointement avec les états financiers du Groupe pour l'exercice clos le 31 décembre 2024, établis conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne à cette date. Ainsi, seule une sélection de notes explicatives est incluse dans les présents états financiers consolidés semestriels dits résumés ou condensés.

Les principes et méthodes comptables appliqués pour les comptes consolidés au 30 juin 2025 sont identiques à ceux utilisés pour les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2024 à l'exception des normes, interprétations et amendements dont l'application est obligatoire à compter du 1^{er} janvier 2025 et qui sont présentés ci-contre.

Normes, amendements et interprétations adoptés par l'Union européenne et d'application obligatoire au 1^{er} janvier 2025

- › Amendements à IAS 21 - Effets des variations des cours des monnaies étrangères ;

L'application de cet amendement n'a pas eu d'impact sur les états financiers consolidés résumés du Groupe au 30 juin 2025.

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

Le Groupe n'a pas anticipé l'application de normes ou d'interprétation non obligatoire en 2025.

- › IFRS 18 - Présentation des états financiers et informations à fournir ;
- › Amendements à IFRS 7 et 9 - Classement et évaluation des instruments financiers ayant des caractéristiques contingentes, dont notamment ESG.

Les impacts de ses normes sont en cours d'analyse pour le Groupe.

2.2. Utilisation d'estimation

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

Les estimations comptables concourant à la présentation des états financiers au 30 juin 2025 ont été réalisées dans un environnement économique complexe et volatil marqué par la poursuite de l'inflation et le contexte de hausse des taux d'intérêts.

En conséquence, le Groupe a tenu compte des informations fiables dont il disposait à la date d'établissement des comptes consolidés quant aux incidences de ce contexte au 30 juin 2025. Ainsi, l'évaluation de ses principales estimations est listée ci-dessous :

- › la reconnaissance du chiffre d'affaires et de la marge à l'avancement pour les opérations de promotion/construction ;
- › la juste valeur des immeubles de placement ainsi que les règles et méthodes comptables relatives aux immeubles de placement notamment les durées d'utilité et les dépréciations ;

- › l'évaluation de la valeur de marché des stocks ;
- › la juste valeur des instruments financiers ;
- › l'évaluation des provisions et dépréciations ;
- › les estimations liées au goodwill.

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

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

2.3. Définitions

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

2 COMPTES CONSOLIDÉS SEMESTRIELS RÉSUMÉS

Notes annexes aux comptes consolidés semestriels résumés

NOTE 3. Périmètre de consolidation

Périmètre au 30 juin 2025

Méthodes de consolidation	Investissement	Asset Management	Développement Immobilier	Total au 30/06/2025
Intégration globale	9	80	147	236
Mises en équivalence	0	1	23	24
TOTAL PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION	9	81	170	260

Périmètre au 31 décembre 2024

Méthodes de consolidation	Investissement	Asset Management	Développement Immobilier	Total au 31/12/2024
Intégration globale	11	77	146	234
Mises en équivalence	0	1	23	24
TOTAL PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION	11	78	169	258

NOTE 4. Comparabilité des comptes

4.1. Changement de méthodes comptables

Aucun changement de méthode comptable n'a été opéré sur la période comparé au 31 décembre 2024.

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

(En K euros)	Acquisitions 2025 (Keys REIM et ses filiales)	Acquisitions 2024
Prix d'acquisition décaissé	-7 466	0
Trésorerie des filiales acquises	3 544	0
Acquisitions de sociétés intégrées après déduction de la trésorerie acquise	-3 922	0

4.3. Informations comparables

L'acquisition de Keys REIM vient renforcer les capacités du Groupe dans la gestion règlementée pour le compte de clients professionnels au travers de fonds dédiés innovants et sur le long terme.

L'impact de cette prise de contrôle sur les principaux agrégats au 30 juin 2025 (bilantiels uniquement, Keys REIM et ses filiales ne contribuant pas au résultat du semestre) est présenté ci-dessous :

Bilan Actif (En K euros)	30/06/2025	Keys REIM et ses filiales	ATLAND	30/06/2025 <i>retraité</i>	31/12/2024
ACTIFS					
Goodwill	51 370	0	-8 965	42 405	42 405
Immeubles de placement	2 340	0	0	2 340	2 564
Participation dans les entreprises associées	5 835	0	0	5 835	5 909
Actifs financiers non courants	14 334	562	0	13 772	12 823
Stocks	95 445	0	0	95 445	120 951
Autres actifs	211 536	8 463	29	203 102	238 903
PASSIFS					
Capitaux propres	133 892	-999	865	135 755	142 243
Passifs financiers	109 155	1 797	-8 163	99 195	132 619
Autres passifs	137 814	8 226	-1 638	127 950	148 693

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

1. Le pôle historique « investissement » est dédié à l'activité de conservation en patrimoine d'actifs immobiliers acquis ou construits en vue d'être conservés dont l'objectif est de générer des revenus locatifs ainsi que des plus ou moins-values de cession lors de la vente des immeubles.

2. Le pôle « développement immobilier » est rattaché aux activités de promotion logements et habitat solidaire intergénérationnel, de Vente en État de Futur Achèvement de bâtiments d'activités et bureaux et clés en main et de la vente à la découpe de logements et de bureaux dans le cadre de l'activité rénovation. Ce pôle regroupe principalement les sociétés ATLAND Résidentiel et Maisons Marianne et leurs filiales.

3. Le pôle « gestion d'actifs » est dédié à l'activité de gestion d'actifs pour compte de tiers, de la gestion réglementée (SCPI ou OPPC) ainsi que de l'activité de Dette privée immobilière (principalement Financement participatif immobilier). Ce troisième pôle regroupe principalement les sociétés ATLAND Voisin, ATLAND IM, Keys REIM et Aedgis Group.

Décomposition par pôle des actifs et passifs

01/01/2025 - 30/06/2025 (en K euros)	Investissement	Asset management	Développement Immobilier	Non sectorisé ⁽¹⁾	Total au 30/06/2025
Actifs sectoriels	6 547	93 620	276 768	0	376 935
Impôts différés actifs	82	238	2 991	0	3 311
Créances d'impôts	0	615	0	0	615
TOTAL ACTIF	6 629	94 473	279 759	0	380 861
Passifs sectoriels	410	83 208	161 278		244 897
Capitaux propres consolidés				133 892	133 892
Impôts différés passifs	139	28	546	0	713
Dettes d'impôts	1 345	2	12	0	1 360
TOTAL PASSIF	1 894	83 238	161 836	133 892	380 861
BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	3 201	-7 909	97 366	0	92 657

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

01/01/2024 - 31/12/2024 (en K euros)	Investissement	Gestion d'actifs	Développement Immobilier	Non sectorisé	Total au 31/12/2024
Actifs sectoriels	7 992	87 140	322 983	0	418 114
Impôts différés actifs	157	291	2 780	0	3 228
Créances d'impôts	686	1 459	68	0	2 213
TOTAL ACTIF	8 835	88 890	325 831	0	423 555
Passifs sectoriels	34 603	54 852	190 064		279 519
Capitaux propres consolidés	0	0	0	142 243	142 243
Impôts différés passifs	117	22	300	0	439
Dettes d'impôts	1 345	2	7	0	1 354
TOTAL PASSIF	36 065	54 876	190 371	142 243	423 555
BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	1 069	-10 465	112 066	0	102 670

2 COMPTES CONSOLIDÉS SEMESTRIELS RÉSUMÉS

Notes annexes aux comptes consolidés semestriels résumés

Résultat par pôles

01/01/2025 – 30/06/2025 (en K euros)	Investissement	Gestion d'actifs	Développement Immobilier	Total au 30/06/2025
Chiffre d'affaires réalisé avec des tiers	147	19 2001	71 875	91 223
Chiffre d'affaires réalisé avec d'autres pôles				0
Chiffre d'affaires	147	19 201	71 875	91 223
Dotations nettes aux amortissements et dépréciations	5	-854	-474	-1 323
Produits et charges opérationnels avec contrepartie de trésorerie	274	-13 785	-71 682	-85 193
Produits et charges opérationnels sans contrepartie de trésorerie	0	0	0	0
Résultat opérationnel avant dépréciations des goodwill et amortissements des contrats clients	427	4 562	-281	4 707
Dépréciations du goodwill et amortissements des contrats clients	0	0	0	0
Résultat opérationnel après dépréciations des goodwill et amortissements des contrats clients	427	4 562	-281	4 707
Résultat net sur acquisition et cession d'actifs	33	0	-104	-72
Résultat opérationnel	459	4 562	-385	4 636
Produits et charges financiers avec contrepartie de trésorerie	-1 214	239	-1063	-2 037
Autres produits et charges financiers sans contrepartie de trésorerie	-209	0	-14	-222
Résultat financier	-1 422	239	-1 076	-2 260
RÉSULTAT DES ACTIVITÉS COURANTES	-963	4 801	-1 462	2 376
Impôt sur les bénéfices	-68	-345	-180	-594
Quote-part dans les résultats des entreprises associées	0	0	-68	-68
RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ	-1 031	4 456	-1 710	1 714

01/01/2024 – 30/06/2024 (en K euros)	Investissement	Gestion d'actifs	Développement Immobilier	Total au 30/06/2024
Chiffre d'affaires réalisé avec des tiers	2 679	17 481	58 822	78 982
Chiffre d'affaires réalisé avec d'autres pôles	0	0	0	0
Chiffre d'affaires	2 679	17 481	58 822	78 982
Dotations nettes aux amortissements et dépréciations	-1 247	-632	-1 860	-3 739
Produits et charges opérationnels avec contrepartie de trésorerie	-373	-12 750	-59 750	-72 873
Produits et charges opérationnels sans contrepartie de trésorerie	-8	15	12	19
Résultat opérationnel avant dépréciations des goodwill et amortissements des contrats clients	1 051	4 114	-2 776	2 389
Dépréciations du goodwill et amortissements des contrats clients	0	0	-867	-867
Résultat opérationnel après dépréciations des goodwill et amortissements des contrats clients	1 051	4 114	-3 643	1 522
Résultat net sur acquisition et cession d'actifs	1 617	0	2 320	3 937
Résultat opérationnel	2 668	4 114	-1 323	5 459
Produits et charges financiers avec contrepartie de trésorerie	-3 290	599	-1 537	-4 227
Autres produits et charges financiers sans contrepartie de trésorerie	-80	0	-130	-210
Résultat financier	-3 370	599	-1 666	-4 437
Résultat des activités courantes	-702	5 049	-3 323	1 024
Impôt sur les bénéfices	-16	-292	-210	-518
Quote-part dans les résultats des entreprises associées	81	0	588	669
RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ	-637	4 757	-2 946	1 173
Dont Résultat net – part des actionnaires de la société mère	-637	4 757	-3 709	412
Dont Résultat net – part des participations ne donnant pas le contrôle	0	0	763	763

NOTE 6. Précisions sur certains postes du bilan consolidé

6.1. Goodwill

Décomposition (en K euros)	Valeurs brutes 30/06/2025	Perte de valeur	Valeurs nettes 30/06/2025	Valeurs nettes 31/12/2024
Activité gestion d'actifs	23 667	0	23 667	14 702
Activité de développement immobilier	27 703	0	27 703	27 703
TOTAL GOODWILL	51 370	0	51 370	42 405

Variations (en K euros) 01/01/2025 - 30/06/2025	Valeurs brutes	Perte de valeur	Valeurs nettes
31/12/24	42 405	0	42 405
Variation de périmètre	+8 965	0	+8 965
30/06/25	51 370	0	51 370

Les goodwills correspondent à l'expérience et au savoir-faire des sociétés ATLAND Voisin, Fundimmo, ATLAND Résidentiel, Maisons Marianne (ex Marianne Développement) et Keys REIM acquises respectivement les 24 septembre 2015, 3 juillet 2019, 15 novembre 2019, 22 octobre 2020 et 30 juin 2025.

Keys REIM

Le goodwill provisoire de Keys REIM a été calculé sur la base du prix d'acquisition de 100 % des titres et de la situation nette ajustée au 30 juin 2025 de la société.

Du fait de la concomitance entre la date de prise de contrôle et la date de publication de ses comptes semestriels 2025, le Groupe entend disposer du délai de 12 mois après ladite date d'acquisition pour réviser les actifs et passifs acquis par contrepartie du goodwill.

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

1. la première "développement immobilier" comprenant ATLAND Résidentiel et ses filiales ainsi que la société Maisons Marianne (ex Marianne Développement) et ses filiales ;
2. la seconde "gestion d'actifs" comprenant notamment ATLAND Voisin, Fundimmo et Keys REIM ;
3. la troisième est l'activité "d'investissement" avec ATLAND et ses filiales.

Les goodwills font l'objet d'un impairment test en cas d'indice de perte de valeur dans le cadre des trois UGT identifiées.

Compte tenu de la prise de participation récente de Keys REIM, le prix d'acquisition versé à l'occasion de son entrée a été considéré comme représentatif de la valeur de marché des actifs correspondants.

Au 30 juin 2025, aucun indice de perte de valeur n'a été identifiée.

6.2. Immeubles de placement

Variations (en K euros) 01/01/2025 - 30/06/2025	Valeurs brutes	Amortissements et dépréciations nets des reprises	Valeurs nettes
31/12/24	2 715	-150	2 564
Augmentations	0	-14	-14
Diminutions	-302	91	-210
Reclassement immeubles de placement destinés à être cédés	0	0	0
Reclassement immeubles en stock (suite changement destination)	0	0	0
30/06/25	2 413	-73	2 340

Les principales acquisitions et cessions d'immeubles de placement sont détaillées dans la note 1 « Informations générales ». Aucune dépréciation des immeubles de placement n'est constatée dans les comptes au 30 juin 2025.

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

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

6.3. Actifs financiers

Décomposition (en K euros)	Valeurs brutes 30/06/2025	Dépréciations 30/06/2025	Valeurs nettes 30/06/2025	Valeurs nettes 31/12/2024
Titres de participation non consolidés en juste valeur par OCI	4 655	0	4 655	4 265
Titres de participation non consolidés en juste valeur par résultat	1 523	0	1 523	1 434
Autres créances immobilisées	6 307	0	6 307	5 895
Autres titres immobilisés	308	0	308	23
Instruments dérivés non courants	73	0	73	431
Autres immobilisations financières	1 468	0	1 468	775
TOTAL AUTRES ACTIFS FINANCIERS	14 334	0	14 334	12 823

Variations (en K euros) 01/01/2025 - 30/06/2025	Valeurs brutes	Dépréciations	Valeurs nettes
31/12/24	12 823	0	12 823
Mouvements de périmètre ⁽¹⁾	562	0	562
Variation de juste valeur des titres de participation non consolidés (conformément à IFRS 9)	391	0	391
Variation de juste valeur des instruments de couverture (conformément à IFRS 9)	-358	0	-358
Augmentations	982	0	982
Diminutions	-66	0	-66
30/06/25	14 334	0	14 334

(1) Les actifs financiers de l'entrée dans le périmètre de Keys Reim et ses filiales sont présentés en valeurs nettes

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

Titres non consolidés

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

- Partnership (POP) dans laquelle ATLAND détient une participation de 3,23 % dans le fonds de l'OPCI Dumoulin ;
- Viry Quai De Châtillon dans laquelle le Groupe possède 20 % du capital et dont l'objet consiste à réaliser un programme de logements en co-promotion avec Nexity

Les éléments relatifs à ces sociétés au 30 juin 2025 sont les suivants :

Métier	Société	Actif	Détention	Typologie	Date acquisition	Valeur Nette Comptable (en quote-part)	Expertises HD (en quote-part)
Investissement	Paris Office Partnership (POP)	Bureaux	3,23 %	Bureau	24/11/2016	9 290 K€	10 927 K€
Développement	Viry Quai De Châtillon	Logements	20 %	Logements	20/12/2023	-	-

6.4. Participation dans les entreprises associées

Décomposition (en K euros)	Valeurs brutes 30/06/2025	Dépréciation 30/06/2025	Valeurs nettes 30/06/2025	Valeurs nettes 31/12/2024
Participations dans les entreprises associées	6 503	-668	5 835	5 909
TOTAL PARTICIPATIONS DANS LES ENTREPRISES ASSOCIÉES	6 503	-668	5 835	5 909

En K euros	30/06/2025	31/12/2024
Valeur des titres en début de l'exercice	5 909	6 342
Mouvements de périmètre	0	-910
Mouvements de capital	0	0
Part du groupe dans les résultats de l'exercice	-68	1 814
Dividendes distribués	0	-1 340
Autres	-6	3
VALEUR DES TITRES EN FIN D'EXERCICE	5 835	5 909

Informations sur les entreprises associées

ATLAND investit historiquement aux côtés d'investisseurs majoritaires en prenant des participations dans des tours de table entre 2,5 et 20 % afin de mettre en place un alignement d'intérêts entre les investisseurs majoritaires et l'asset manager.

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

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

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

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

Bilan

(en K euros)	30/06/2025	31/12/2024
Actifs non courants	0	29
Dont immeubles de placement	0	0
Actifs courants	90 644	109 425
Dont stocks	69 777	71 118
Passifs non courants	22	275
Dont emprunts auprès des établissements de crédit	0	0
Dont fonds propres investis	0	0
Dont juste valeur des instruments dérivés	0	0
Dont crédits promoteurs	0	0
Passifs courants	85 853	99 906
Dont emprunts auprès des établissements de crédit	2 771	3
Dont crédits promoteurs	0	0
Dont fonds propres investis	0	0

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

Les sociétés intégrées dans les comptes consolidés semestriels d'ATLAND selon la méthode de la mise en équivalence sont des véhicules dédiés à la détention d'un ou plusieurs actifs immobiliers comptabilisés en tant qu'immeubles de placement dont elles tirent des revenus locatifs. Leurs données bilancielles et de résultats ont été regroupées conformément à IFRS 12 B2-B6.

Activité de promotion

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

Compte de résultat

(en K euros)	30/06/2025	30/06/2024
Chiffre d'affaires	256	25 402
Résultat net des activités poursuivies	-169	1 588
Résultat global total	-169	1 588

6.5. Impôts différés

Les impôts différés nets se décomposent de la manière suivante :

	30/06/2025	31/12/2024
Déficits reportables activés	2 512	2 512
Écart d'évaluation	0	-47
Instruments dérivés	27	-65
Retraites	129	115
Frais d'émission d'emprunts	1	69
Autres	-70	176
IMPOTS DIFFERES NETS	2 599	2 761

À noter qu'au 30 juin 2025, les déficits reportables non activés s'élèvent à 50,8 millions d'euros.

6.6. Stocks et encours

Décomposition (en K euros)	Valeurs brutes	Dépréciation	Valeurs nettes	Valeurs brutes	Dépréciation	Valeurs nettes
	30/06/2025	30/06/2025	30/06/2025	31/12/2024	31/12/2024	31/12/2024
Stocks et travaux en cours	95 677	-233	95 445	121 184	-233	120 951
TOTAL STOCKS ET TRAVAUX EN COURS	95 677	-233	95 445	121 184	-233	120 951

Variations (en K euros)	Stocks bruts	Dépréciations	Stocks nets
31/12/24	121 184	-233	120 951
Acquisitions nettes	2 548	0	2 548
Cessions nettes	-28 055	0	-28 055
Dotations	0	0	0
Reprises	0	0	0
30/06/25	95 677	-233	95 445

2 COMPTES CONSOLIDÉS SEMESTRIELS RÉSUMÉS

Notes annexes aux comptes consolidés semestriels résumés

6.7. Créances clients et autres débiteurs

Décomposition (en K euros)	Valeurs brutes 30/06/2025	Dépréciation 30/06/2025	Valeurs nettes 30/06/2025	Valeurs brutes 31/12/2024	Dépréciation 31/12/2024	Valeurs nettes 31/12/2024
Créances clients	12 722	-274	12 448	8 814	-282	8 532
Actifs de contrats	66 731	-94	66 637	66 081	-94	65 987
TOTAL CRÉANCES CLIENTS	79 453	-368	79 084	74 895	-375	74 520
Avances et acomptes versés	766	0	766	638	0	638
Créances sociales	203	0	203	55	0	55
Créances fiscales hors IS	30 641	0	30 641	33 640	0	33 640
Créances sur co-promotion	2 513	0	2 513	3 374	0	3 374
Créances sur cessions d'immobilisations	3	0	3	616	0	616
Débiteurs divers	17 462	0	17 462	13 063	0	13 063
Charges constatées d'avance	944	0	944	343	0	343
TOTAL AUTRES DÉBITEURS	52 531	0	52 531	51 730	0	51 730
TOTAL ACTIFS COURANTS	131 984	-368	131 616	126 625	-375	126 249

Le Groupe n'a pas connu de défaut de paiement significatif sur 2024 ni sur le premier semestre 2025. L'actualisation du risque de non-recouvrement de créances conduit à la reprise d'une dépréciation pour un montant net de 13 K€.

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

Les prestations ayant fait l'objet d'un acte de vente en VEFA mais non encore reconnues en chiffre d'affaires à l'avancement s'élèvent à 76,7 M€ au 30 juin 2025 contre 70,2 M€ au 31 décembre 2024.

Les débiteurs divers correspondent principalement à des créances envers les notaires, dans le cadre de l'activité de développement immobilier.

6.8. Trésorerie et équivalents de trésorerie

Décomposition (en K euros)	Valeurs nettes 30/06/2025	Valeurs nettes 31/12/2024
Valeurs mobilières de placement	9 985	16 005
Trésorerie ⁽¹⁾	47 855	83 885
TOTAL TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU BILAN	57 840	99 890
Concours bancaires courants	-117	-72
TOTAL TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU SENS DU TFT	57 723	99 818

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

6.9. Actifs et passifs détenus en vue de leur vente

Décomposition (en K euros)	Valeurs au 31/12/2024	Acquisitions, créations et apports	Diminution par cessions	Autres mouvements	Valeurs au 30/06/2025
Immeubles de placement destinés à la vente	0	0	0	0	0
Actifs immobiliers destinés à la vente	3 155	0	-2 354	0	801
TOTAL	3 155	0	-2 354	0	801

Au 30 juin 2025, le poste est composé d'un actif situé à Vauréal (78). Au 31 décembre 2024, il était composé de 3 actifs de bureaux et du centre d'art situé à Vauréal (78).

6.10. Capitaux propres

Évolution du capital

En nombre de titres et en euros	Nombre d'actions	Nominal	Capital social
Nombre d'actions émises au 31/12/2024	4 460 075	11	49 060 825
Nombre d'actions émises au 30/06/2025	4 460 075	11	49 060 825

Actions propres

L'Assemblée Générale Mixte du 16 mai 2025 a renouvelé le programme de rachat d'actions et a autorisé le Conseil d'administration à acheter un nombre maximal d'actions représentant jusqu'à 7,85 % du nombre des actions composant le capital de la société et pour un montant total consacré à ces acquisitions qui ne pourra pas dépasser vingt-quatre millions cinq cent mille euros (24 500 000 €) avec un prix maximum d'achat par actions qui ne pourra excéder soixante euros (70 €) afin d'alimenter le contrat de liquidité signé le 28 février 2024 avec Rothshild Martin Maurel en remplacement du contrat avec le CIC Securities.

Le programme de rachat a été mis en œuvre, pour une durée de 18 mois à compter du jour de l'Assemblée Générale Mixte du 16 mai 2025. Il annule et remplace l'autorisation antérieurement consentie et mise en œuvre sous la seizième résolution de l'Assemblée Générale Mixte du 15 mai 2024.

Sous l'empire de la délégation actuelle et précédente, le Conseil d'administration a utilisé ce droit. Ainsi, au 30 juin 2025, le nombre d'actions auto-détenues est de 136 893 dont 8 600 au travers du contrat de liquidité avec Rothshild Martin Maurel.

Dans les comptes consolidés intermédiaires au 30 juin 2025, ces actions ont été portées en déduction des capitaux propres et ont été exclues du nombre moyen pondéré d'actions en circulation.

Dilution et actions gratuites

Au 30 juin 2025, la société a émis 26 plans d'actions dont trois sont encore en cours pour un total de 18 663 actions selon le détail suivant :

Plan	Nombre d'actions attribuées	Date d'attribution des actions	Date d'acquisition prévisionnelle des actions	Prix de l'action à la date d'attribution	Caduques / Perdues	Plan en cours	Conditionnées (performance)	Présence
22	4 865	7-mars-24	7-mars-26	42,00 €	0	4 865	0	4 865
23	4 606	25-mars-25	25-mars-27	42,80 €	0	4 606	0	4 606
24	9 192	25-mars-25	25-mars-27	42,80 €	0	9 192	0	9 192
TOTAL	18 663				0	18 663		18 663

Pour les plans 22, 23 et 24 il n'y a pas de condition de performance, ceux-ci ne sont conditionnés qu'à la présence des salariés.

Ces plans concernent des managers et mandataires d'ATLAND.

En complément de ces plans, le Conseil d'administration du 31 juillet 2023, a octroyé définitivement 727 actions de Préférence A pouvant donner lieu à une émission maximum de 54 525 actions nouvelles sous des conditions de performance au 31 décembre 2024 et de présence au 26 juillet 2025. Dans la mesure où les conditions de performance n'ont pas été atteintes, le ratio de conversion a été d'une action ordinaire pour une action de préférence.

Le Conseil d'administration, lors de sa séance du 25 mars 2025 a attribué plusieurs plans d'actions gratuites dont 2 plans (n°25 et n°26) pour un montant maximum de 1 M€ soit 23 364 actions chacun avec condition de présence et de performance. Ces deux plans n'ayant pas été finalisés, il est proposé au Conseil d'administration du 30 juillet 2025 de les annuler.

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

2 COMPTES CONSOLIDÉS SEMESTRIELS RÉSUMÉS

Notes annexes aux comptes consolidés semestriels résumés

Résultat par action

(en K euros)	30/06/2025	30/06/2024
NUMÉRATEUR		
Résultat net, part du groupe	1 522 180	410 107
DÉNOMINATEUR		
Nombre moyen d'actions pondéré non dilué	4 294 336	4 138 854
Effets des actions potentielles dilutives		
Droits d'attribution d'actions gratuites	24 385	94 124
Effet dilutif potentiel total	24 385	94 124
Nombre moyen d'actions pondéré dilué	4 318 721	4 232 979
RÉSULTAT NET PART DU GROUPE NON DILUÉ PAR ACTIONS (en €)	0,35 €	0,10 €
RÉSULTAT NET PART DU GROUPE DILUÉ PAR ACTIONS (en €)	0,35 €	0,10 €

Dividendes

(en K euros)	30/06/2025	31/12/2024
Versement aux actionnaires ATLAND :	0	0
> Dividendes prélevés sur le résultat fiscal exonéré (en application du régime SIIC)	0	0
> Dividendes prélevés sur le résultat fiscal taxable	9 941	9 895
TOTAL	9 941	9 895

Les dividendes par action distribués pour les exercices 2025 et 2024 et au titre des résultats 2024 et 2023 s'élèvent à 2,30 €.

Le dividende relatif à l'exercice 2024 a été réglé en date du 16 juin 2025.

6.11. Passifs financiers courants et non courants

Décomposition (en K euros)	30/06/2025	31/12/2024
Emprunt obligataire non convertible net des frais	0	32 285
Emprunts auprès des établissements de crédit	47 725	5 165
Emprunts – Crédit-bail	0	0
Obligations locatives	12 538	89
Dettes sur intérêts minoritaires ou options de vente accordées aux minoritaires	0	0
Crédits promoteurs	22 907	31 931
Juste valeur des instruments dérivés	0	0
Dettes financières diverses – Dépôts de garanties	503	457
Total passifs financiers non courants	83 673	69 926
Emprunt obligataire non convertible	0	0
Coupons courus sur emprunts obligataires	0	1 154
Emprunts auprès des établissements de crédit	11 418	41 581
Emprunts – Crédit-bail	0	0
Obligations locatives	1 851	1 696
Dettes ou options de vente sur participations ne conférant pas le contrôle	0	0
Crédits promoteurs	11 677	17 245
Juste valeur des instruments dérivés	0	0
Dettes financières diverses – Dépôts de garanties	121	19
Concours bancaires courants	117	72
Intérêts courus non échus	298	927
Total passifs financiers courants	25 482	62 694
Passifs destinés à être cédés	743	2 981
TOTAL PASSIFS FINANCIERS COURANTS ET NON COURANTS	109 898	135 601

Échéancier (en K euros)	Moins d'un an	2 ans	3 ans à 5 ans	Plus de 5 ans	Total
Emprunt obligataire non convertible	0	0	0	0	0
Coupons courus sur emprunt obligataire	0	0	0	0	0
Emprunts auprès des établissements de crédit	11 418	11 105	36 620	0	59 143
Emprunts – Crédit-bail	0	0	0	0	0
Obligations locatives	1 851	1 572	4 784	6 182	14 389
Dettes sur intérêts minoritaires ou options de vente accordées aux minoritaires	0	0	0	0	0
Crédits promoteurs	11 677	19 144	3 763	0	34 584
Juste valeur des instruments dérivés	0	0	0	0	0
Dettes financières diverses – Dépôts de garanties	121	418	85	0	624
Actionnaires - Dividendes à payer	0	0	0	0	0
Concours bancaires courants	117	0	0	0	117
Intérêts courus non échus	298	0	0	0	298
Passifs destinés à être cédés	743	0	0	0	743
TOTAL	26 225	32 239	45 252	6 182	109 898

2 COMPTES CONSOLIDÉS SEMESTRIELS RÉSUMÉS

Notes annexes aux comptes consolidés semestriels résumés

Instruments de trésorerie

Le Groupe utilise des instruments financiers de couverture de taux pour se prémunir contre les fluctuations des taux d'intérêt. Ces contrats font l'objet d'une évaluation externe. Au 30 juin 2025, leur juste valeur a ainsi donné lieu à la comptabilisation d'un actif de 73 K€ soit un gain net d'impôt de 55 K€.

Pour mémoire, le solde de la valorisation au 31 décembre 2024 faisait ressortir un gain net de 323 K€.

(en K euros)	Emprunt obligataire non convertible	Emprunts auprès des établissements de crédit	Emprunts crédits-bails	Dettes liées aux obligations locatives (IFRS 16)	Total
SOLDE AU 31/12/2024	32 285	46 745	0	1 785	80 815
Augmentations	0	+48 272	0	0	+48 272
Remboursements	-32 285	-38 513	0	-922	-71 720
Variation de périmètre	0	+1 462	0	0	+1 462
Autres (dont reclassement en IFRS 5)	0	+1 178	0	+13 525	+14 703
SOLDE AU 30/06/2025	0	59 143	0	14 389	73 532

Covenants

Au 30 juin 2025, l'encours total des dettes bancaires affectées à l'activité d'investissement et l'acquisition de titres de sociétés (hors intérêts courus non échus) est de 59.143 K€ hors crédits promoteurs.

Les prêts bancaires consentis contiennent pour certains les clauses d'exigibilité anticipée ainsi que des clauses de *covenant* couramment pratiquées (notamment exigence du maintien d'un LTV - "Loan to Value" - inférieur à un niveau maximum défini contractuellement et/ou respect d'un ratio ICR - "Interest Cover Ratio" ou DSCR - "Debt Service Coverage Ratio").

La souscription d'une dette corporate de 40 M€ et la mise en place d'un crédit de croissance externe plafonné à 20 M€, le 27 juin 2025, par ATLAND, a donné lieu à la mise en place de deux *covenants* objets d'une communication semestrielle :

- › Ratio R1 - *Leverage Ratio* : correspond au rapport des dettes financières nettes corporate du Groupe sur Ebitda récurrent ;
- › Ratio R2 - DSCR (*Debt Service Coverage Ratio*) : correspond au rapport des flux de trésorerie disponible et du service de la dette, ou à un niveau de trésorerie disponible minimum.

Ces ratios financiers doivent être maintenus à des niveaux définis contractuellement.

Taux moyen de la dette

Le taux d'intérêt moyen du Groupe (hors obligations locatives liées à IFRS 16) s'élève à 3,74 % au 30 juin 2025 contre 3,81 % au 31 décembre 2024. Le Groupe a mis en place des swaps de taux au mois de juillet permettant de couvrir à taux fixe la totalité de la dette corporate tirée.

Au 30 juin 2025, les niveaux maximum sont indiqués dans le tableau ci-après :

		Covenant
Ratio R1	Maximum	2.00
Ratio R2	Trésorerie Minimum	25 M€

Au 30 juin 2025, le Groupe respecte les *covenants* bancaires sur les deux ratios.

Pour le calcul des ratios, le montant des dettes financières nettes désigne la différence entre les dettes moyens et longs termes contractées auprès des banques et le montant de la trésorerie (disponibilités et valeurs mobilières de placement).

Les dettes relatives aux financements dans les sociétés de projet, affectées à un programme de promotion ou de rénovation, ne sont pas prises en compte dans le calcul des dettes financières tout comme la trésorerie disponible liée à ces mêmes projets.

Le Groupe communique, de manière semestrielle, à la demande des organismes de crédits, l'évolution de ces ratios.

Couverture de la dette

Dans le cadre du refinancement de sa dette corporative, le Groupe a signé le 27 juin 2025 un nouveau financement bancaire de 40 M€, assorti d'une ligne de crédit additionnelle de 20 M€.

Les instruments de couverture afférents ont été souscrits en juillet 2025 et seront effectifs au second semestre.

Ainsi, au 30 juin 2025, la couverture de la position de taux s'établit à un peu plus de 20 %, contre un peu plus de 61 % au 31 décembre 2024 (hors crédits promoteurs court terme et obligations locatives), cette évolution s'expliquant par la proximité entre la date de signature du refinancement et celle de la clôture semestrielle.

Montant (en K euros)	30/06/2025			31/12/2024		
	Taux fixe	Taux variable	Total	Taux fixe	Taux variable	Total
Emprunts et dettes financières ⁽¹⁾	10 510	49 376	59 886	8 896	40 831	49 726
Obligations locatives (IFRS 16)	14 389	0	14 389	1 785	0	1 785
Obligations non convertibles	0	0	0	32 285	0	32 285
Passif financier net avant gestion	24 898	49 376	74 275	42 966	40 831	83 796
<i>En proportion hors emp. Obligataire</i>	<i>17,55 %</i>	<i>82,45 %</i>	<i>100,00 %</i>	<i>17,89 %</i>	<i>82,11 %</i>	<i>100,00 %</i>
<i>En proportion y/c emp. Obligataire</i>	<i>33,52 %</i>	<i>66,84 %</i>	<i>100,00 %</i>	<i>51,27 %</i>	<i>48,73 %</i>	<i>100,00 %</i>
Passif financier net avant gestion	24 898	49 376	74 275	42 966	40 831	83 796
Couverture						
<i>Juste valeur positive</i>	<i>0</i>	<i>73</i>	<i>73</i>	<i>0</i>	<i>431</i>	<i>431</i>
<i>Juste valeur négative</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Total couverture	0	-73	-73	0	-431	-431
PASSIF FINANCIER NET APRÈS GESTION	24 898	49 303	74 202	42 966	40 399	83 365

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

Échéancier (en K euros)	30/06/2025			31/12/2024		
	Taux fixe	Taux variable	Total	Taux fixe	Taux variable	Total
Capital restant dû couvert (y/c emprunt obligataire et obligations locatives)	24 898	1 485	26 383	42 966	21 485	64 451
<i>% des dettes totales</i>	<i>100,00%</i>	<i>3,01%</i>	<i>35,52%</i>	<i>100,00%</i>	<i>52,62%</i>	<i>76,91%</i>
Capital restant dû couvert (y/ compris emprunt obligataire mais hors obligations locatives)	10 510	1 485	11 995	41 180	21 485	62 665
<i>% des dettes totales</i>	<i>100,00%</i>	<i>3,01%</i>	<i>20,03%</i>	<i>100,00%</i>	<i>52,62%</i>	<i>76,41%</i>
Capital restant dû couvert (hors emprunt obligataire et obligations locatives)	10 510	1 485	11 995	8 896	21 485	30 381
<i>% des dettes totales</i>	<i>100,00%</i>	<i>3,01%</i>	<i>20,03%</i>	<i>100,00%</i>	<i>52,62%</i>	<i>61,10%</i>

(hors emprunt obligataire et obligations locatives)

Endettement net

Au 30 juin 2025, l'endettement net, y compris la dette liée aux obligations locative, est le suivant :

(en K euros)	30/06/2025	30/06/2025	31/12/2024
	Hors IFRS 16		
Total des passifs financiers courants et non courants	94 766	109 898	135 601
Juste valeur des Instruments dérivés à l'actif	-73	-73	-431
Trésorerie et équivalent de trésorerie	-57 840	-57 840	-99 890
ENDETTEMENT NET	36 853	51 985	35 280
Juste valeur nette des instruments de couverture	73	73	431
ENDETTEMENT NET HORS JUSTE VALEUR DES COUVERTURES	36 926	52 058	35 711

2 COMPTES CONSOLIDÉS SEMESTRIELS RÉSUMÉS

Notes annexes aux comptes consolidés semestriels résumés

Hors dette IFRS 16, l'endettement net se monte à 36 926 K€ y compris la juste valeur des couvertures et 36 853 K€ hors juste valeur des couvertures de taux.

Informations sur les instruments financiers

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

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

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

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

Au 30/06/2025 (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 - Niveau 1	Modèle interne sur des données observables - Niveau 2	Modèle interne sur des données non observables - Niveau 3
Titres immobilisés non consolidés	6.3			6 284	308		6 592			6 592
Instruments dérivés de couverture	6.3	73					73		73	
Dépôts de garantie et cautions versés	6.3				1 362		1 362		1 362	
Comptes courants et autres créances financières	6.3				6 307		6 307		6 307	
Valeurs mobilières de placement	6.8	9 985					9 985	9 985		
Disponibilités et trésorerie	6.8				47 855		47 855	47 855		
TOTAL ACTIFS FINANCIERS		10 058	0	6 284	55 832	0	72 174	57 840	7 742	6 592
Emprunts obligataires	6.11					0	0		0	
Emprunts auprès des étbs de crédit	6.11					59 265	59 265		59 265	
Emprunts relatifs aux actifs destinés à la vente	6.11					743	743		743	
Crédits promoteurs	6.11					34 760	34 760		34 760	
Obligations locatives	6.11					14 389	14 389		14 389	
Autres dettes financières	6.11					122	122		122	
Instruments dérivés de couverture						0	0		0	
Dépôts de garantie reçus	6.12					502	502		502	
Découverts bancaires	6.8					117	117	117	0	
Fonds propres	6.10					0	0		0	
TOTAL PASSIFS FINANCIERS		0	0	0	0	109 898	109 898	117	109 781	0

6.12. Dettes fournisseurs et autres dettes

Décomposition (en K euros)	30/06/2025	31/12/2024
Fournisseurs	66 785	89 563
Fournisseurs d'immobilisations	600	0
DETTES FOURNISSEURS	67 385	89 563
Provisions courantes	2 893	2 597
Clients créditeurs	1 471	1 698
Dettes sociales et fiscales	38 151	34 443
Dettes sur co-promoteurs	11 140	8 610
Dette d'impôt	1 360	1 354
Charges appelées d'avance	502	362
Dettes diverses	10 007	5 119
Produits constatés d'avance	2 935	1 065
AUTRES PASSIFS COURANTS	68 458	55 246
TOTAL PASSIFS LIES AUX ACTIFS DESTINÉS À LA VENTE	743	2 981
TOTAL PASSIFS COURANTS	136 586	147 790

6.13. Notes sur le tableau de flux de trésorerie

6.13.1. Dotations aux amortissements et dépréciations

(en K euros)	Note	30/06/2025	30/06/2024
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS SUIVANT LE COMPTE DE RÉSULTAT		-1 323	-3 739
Neutralisation des reprises de provisions sur stocks nettes des dotations		0	5
Dépréciation financière sur titres de participation des entités non consolidées		0	0
Neutralisation des reprises de provisions pour risques et charges nettes des dotations		-34	-215
Neutralisation des reprises de provisions sur créances douteuses nettes des dotations	6.9	8	13
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS SUIVANT LE TFT		-1 297	-3 542
Dotations aux amortissements immobilisations incorporelles ⁽¹⁾	6.2	-175	-1 030
Dotations aux amortissements immobilisations corporelles	6.4	-125	-1 431
Dotations aux amortissements des droits d'utilisation des actifs loués		-997	-1 081
Dotations aux amortissements immeubles de placement, nettes des reprises pour dépréciation	6.3	0	0
Dotations aux provisions sur titres de participation non consolidés		0	0
Reprises provisions pour dépréciation titres de participation non consolidés		0	0

(1) Dotations principalement liées contrats clients identifiés lors de l'acquisition des sociétés Atland Résidentiel et Marianne Développement - Actifs totalement amortis au 31/12/2024

2 COMPTES CONSOLIDÉS SEMESTRIELS RÉSUMÉS

Notes annexes aux comptes consolidés semestriels résumés

6.13.2. Besoin en fonds de roulement

Échéancier (en K euros)	30/06/2025	31/12/2024
ACTIFS COURANTS	227 057	246 585
Stocks et en cours	95 445	120 951
Créances clients et autres débiteurs	131 612	125 634
PASSIFS COURANTS	134 400	143 916
Fournisseurs (hors fournisseurs d'immobilisations) et autres dettes	66 385	89 563
Autres créditeurs	67 615	54 353
TOTAL BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	92 657	102 669

(en K euros)	30/06/2025	31/12/2024
TOTAL BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT À L'OUVERTURE	102 669	116 341
Variation de périmètre	-3 792	0
Variation du besoin en fonds de roulement du tableau des flux de trésorerie	-6 287	-14 445
Autres*	68	773
TOTAL BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT A LA CLOTURE	92 657	102 669

* Dont neutralisation des dividendes reçus des entreprises associées pour 1 339 K€ en 2024

Au 30 juin 2025, le besoin en fonds de roulement a diminué de manière significative principalement du fait de l'activité « Développement immobilier » en lien avec la livraison de programmes et la comptabilisation des ventes à l'avancement.

6.13.3. Encaissements / Remboursements d'emprunts

Les variations sur emprunts correspondent :

- › Au remboursement par anticipation de l'emprunt obligataire Euro PP (émis en avril 2021) à hauteur de 32,5 M€ ;
- › Au refinancement de la dette corporate historique (souscrite en novembre 2019 et d'un montant restant dû au moment du refinancement de 37,5 M€) avec la mise en place d'un nouveau financement bancaire assorti d'une ligne de crédit additionnelle destinée à accompagner la stratégie de croissance externe pour un montant total net de frais débloqué au 30 juin 2025 d'un peu plus de 49 M€ ;
- › Au service courant de la dette ainsi qu'aux remboursements anticipés des emprunts finançant totalement ou partiellement les actifs ayant fait l'objet d'un arbitrage au cours de l'exercice pour le solde.

NOTE 7. Informations sur le compte de résultat

7.1. Chiffre d'affaires

(en K euros)	30/06/2025 (6 mois)	30/06/2024 (6 mois)
Investissement (revenus locatifs)	147	2 679
Développement Immobilier	71 875	58 822
Gestion d'actifs	19 201	17 481
TOTAL CHIFFRE D'AFFAIRES	91 223	78 982

7.2. Détail de l'Ebitda Récurrent Retraité

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

(en K euros)	30/06/2025 (6 mois)	30/06/2024 (6 mois)
Résultat opérationnel courant	4 707	1 552
Amortissements et dépréciations des immobilisations	1 297	3 542
Paielements en actions	-69	436
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)	-16	934
Contribution des club deal et opérations en co-investissement	123	-9
Éléments non récurrents	1 267	0
EBITDA RÉCURRENT RETRAITÉ	7 309	6 425

7.3. Résultat sur cessions d'actifs

(en K euros)	30/06/2025			30/06/2024		
	Immeuble de placement ⁽¹⁾	Actifs immobiliers ⁽²⁾	TOTAL	Immeuble de placement ⁽¹⁾	Titres ⁽³⁾	TOTAL
Produits de cession	280	2 351	2 631	1 780	1 923	3 703
Frais de cession	0	-26	-26	-85	0	-85
Indemnité de remboursement anticipé sur emprunt	0	-35	-35	0	0	0
Produits de cession (valeur nette)	280	2 290	2 570	1 695	1 923	3 618
Valeur nette comptable des éléments cédés et autres frais	-247	-2 394	-2 641	-1 091	-910	-2 001
RÉSULTAT DE CESSION NET D'ACTIFS NON COURANTS	33	-104	-72	603	1 014	1 617

(1) En 2025, cession d'un site Speedy situé à Caen contre trois en 2024 situés respectivement à Perpignan, Bordeaux et Nantes

(2) Cession de deux actifs situés Vauréal à savoir l'ancien siège de Maisons Marianne

(3) Cession des titres de la société Synerland

2 COMPTES CONSOLIDÉS SEMESTRIELS RÉSUMÉS

Notes annexes aux comptes consolidés semestriels résumés

7.4. Résultat financier

(en K euros)	30/06/2025 (6 mois)	30/06/2024 (6 mois)
Produits financiers	1 048	1 397
Charges financières	-3 053	-5 956
Juste valeur des titres de participation non consolidés (IFRS 9)	0	-128
Juste valeur des valeurs mobilières de placement	0	0
COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET	-2 005	-4 687
Juste valeur des contrats de couvertures (IFRS 9)	-56	-81
Variation des provisions	-197	331
Autres produits et charges financiers	0	0
AUTRES PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS	-254	250
RÉSULTAT FINANCIER	-2 260	-4 437

7.5. Impôts sur les bénéfices

(en K euros)	30/06/2025 (6 mois)	30/06/2024 (6 mois)
Impôts sur les sociétés exigibles	473	378
Impôts différés	121	139
IMPÔTS SUR LES BÉNÉFICES	594	518

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

(en K euros)	30/06/2025	30/06/2024
Résultat net après impôt	1 714	1 173
Résultat des participations dans les entreprises associées	68	-669
Impôts sur les bénéfices	594	518
Résultat des activités courantes avant impôts	2 376	1 022
Taux d'imposition théorique retenu par le groupe	25,00%	26,00%
Taux d'imposition réel	25,00%	50,67%
Taux d'imposition réel hors CVAE	23,40%	54,48%
Charge d'impôt théorique	594	266
Différence entre l'impôt théorique et les impôts sur le résultat	0	252
Cet écart s'explique comme suit :		
Effets des différences permanentes	239	165
Impact de la CVAE (nette de son économie d'IS)	-39	39
Effets des crédits d'impôts	0	0
Effet net des impôts différés non constatés en social	-92	-131
Effet du sous palier soumis au régime SIIC – Résultat exonéré	0	0
Incidence des reports déficitaires antérieurs	0	0
Incidence des déficits de la période non activés	41	240
Différence de taux d'imposition	0	0
Effet de l'impact du taux estimé de fin d'année	-200	0
Autres	51	-61
Sous total des réconciliations	0	252
ÉCART NET	0	0

NOTE 8. Informations complémentaires

8.1. Engagements hors bilan

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

(en K euros)	30/06/2025	31/12/2024
Engagements reçus liés au financement	0	0
Engagements reçus liés au périmètre : garanties de passif reçues	7 467	500
Engagements reçus liés aux activités opérationnelles	11 500	11 500
Cautions reçues dans le cadre de la loi Hoguet (France)	11 500	11 500
Cautions reçues des locataires	0	0
Promesses unilatérales reçues sur le foncier et autres engagements	0	0
Autres engagements reçus liés aux activités opérationnelles	0	0
TOTAL ENGAGEMENTS REÇUS	18 967	12 000
Engagements donnés liés au financement	78 403	46 414
Inscription en privilèges de prêteurs de deniers	10 603	11 554
Hypothèque ou promesse d'affectation hypothécaire	19 528	34 860
Nantissement de titres	48 272	0
Engagements donnés liés au périmètre : garanties de passifs donnés	0	0
Engagements donnés liés aux activités opérationnelles	69 351	55 637
Garanties d'achèvements des travaux	59 119	45 928
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	10 232	9 709
Autres cautions et garanties données	0	0
TOTAL ENGAGEMENTS DONNÉS	147 754	102 051

Au 30 juin 2025, le Groupe dispose du solde non tiré du crédit de croissance externe à hauteur de 10,6 M€ en complément des financements adossés à la construction d'actifs à court terme et long terme.

Le montant des promesses actives d'achat s'élève à 1,1 M€.

Engagements réciproques

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

- › dans le cas d'une promesse unilatérale de vente (PUV), le propriétaire s'engage à vendre son terrain. En contrepartie, le Groupe peut s'engager à verser une indemnité d'immobilisation qui sera acquise au propriétaire si l'opération ne se réalise pas ;
- › dans le cas d'une promesse synallagmatique de vente (PSV), le propriétaire s'engage à vendre son terrain et le Groupe s'engage à l'acheter si les conditions suspensives sont levées. Le Groupe s'engage à payer une indemnité ou clause pénale s'il renonce à acheter le terrain malgré la levée de l'ensemble des conditions suspensives.

8.2. Description générale des principales dispositions des contrats de locations

Au 30 juin 2025, l'ensemble du patrimoine du Groupe est localisé en France, et se trouve donc régi par le droit français. **La durée moyenne résiduelle ferme des baux est de 5,4 ans au 30 juin 2025.**

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

2 COMPTES CONSOLIDÉS SEMESTRIELS RÉSUMÉS

Notes annexes aux comptes consolidés semestriels résumés

8.3. Revenus minimaux garantis dans le cadre des contrats de location simple signés au 30 juin 2025

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

(en K euros)	à moins d'1 an	de 1 à 5 ans	à plus de 5 ans	Total
LOYERS MINIMAUX GARANTIS	138	1 212	1 461	2 811

8.4. Événements postérieurs au 30 juin 2025

Après la clôture de l'exercice, la société a conclu des contrats de swap de taux d'intérêt afin de couvrir 100% du risque de taux sur les financements du Groupe. Cette opération vise à sécuriser le coût de financement du Groupe sur la durée des emprunts.

8.5. Transactions avec les parties liées

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

8.5.1. Prestations entre parties liées

(en K euros)	30/06/2025	30/06/2024
Opérations réalisées en co-promotion ou co-investissements		
Chiffre d'affaires	2 761	1 695
Opérations réalisées avec des entités ad hoc		
Intérêts financiers sur apports en compte courant	116	245

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

8.5.2. Rémunération des organes de direction et d'administration

(en K euros)	30/06/2025	30/06/2024
Rémunérations et autres avantages (y compris paiements fondés sur des actions)	957	1 121
Redevances de marque	416	323
Jetons de présence	88	128
Contrat de prestations de services administratives conclus avec Landco SAS	0	674

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

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

Dettes Consolidées : elle correspond à l'ensemble des emprunts et dettes financières hors dettes financières sur les opérations de développement immobilier.

Ebitda récurrent retraité : il correspond au résultat opérationnel avant résultat des cessions et avant éléments dont le caractère est exceptionnel dans leur survenance ou leur montant. Il est égal au résultat opérationnel courant :

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

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

Éléments non récurrents : il s'agit des éléments dont le caractère est exceptionnel dans leur survenance ou leur montant (caractère inhabituel).

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, frais de gestion ...) 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.

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

Résultat net récurrent (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.

Taux de distribution : le taux de distribution mesure la rentabilité annuelle d'une SCPI. Il correspond au rapport entre le dividende brut avant prélèvements, versé au titre de l'année N (pour une part en pleine jouissance) et le prix de la part en vigueur au 1er janvier de l'année N.

Taux d'intérêts moyen : il correspond au taux des emprunts corporate et des emprunts liés à l'activité d'investissement.

Taux d'occupation financier : le Taux d'Occupation Financier (TOF) correspond au montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés par la SCPI, ainsi que des indemnités compensatrices de loyers, divisé par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

Taux d'occupation physique : il mesure la part des surfaces effectivement occupées par des locataires en proportion de la surface totale disponible dans un patrimoine immobilier.

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 ; l'acquéreur est tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux. Le vendeur conserve ses pouvoirs de Maître d'Ouvrage jusqu'à la réception des travaux.



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

3.1	CONCLUSION SUR LES COMPTES	56
3.2	VÉRIFICATION SPÉCIFIQUE	56

Période du 1er janvier au 30 juin 2025

ATLAND SA

40 avenue George V
75008 Paris

Aux actionnaires,

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

- › l'examen limité des comptes semestriels consolidés résumés de la société ATLAND SA, relatifs à la période du 1^{er} janvier 2025 au 30 juin 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- › la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

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

3.1. CONCLUSION SUR LES COMPTES

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

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

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

3.2. VÉRIFICATION SPÉCIFIQUE

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

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

Neuilly-sur-Seine, le 31 juillet 2025

PricewaterhouseCoopers Audit

Jean-Baptiste Deschryver

Associé

Neuilly-sur-Seine, le 31 juillet 2025

Grant Thornton

Laurent Bouby

Associé

Conception et Réalisation



pomelo-paradigm.com/pomdocpro/

ATLAND est un acteur global présent sur l'ensemble de la chaîne de valeur de l'immobilier. Avec ses 238 collaborateurs, ATLAND intervient sur les marchés de l'immobilier d'entreprise et du logement au travers de ses activités de gestionnaire d'actifs, de développeur immobilier et de plateforme digitale d'investissement. Au 30 juin 2025, le Groupe gère de 5,6 Md€ d'actifs.

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

40 avenue George V
75008 Paris
01 40 72 20 20

[ATLAND.fr](https://www.atland.fr)

ATLAND