

ATLAND SA

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

(Exercice clos le 31 décembre 2024)

PricewaterhouseCoopers Audit
63, rue de Villiers
92208 Neuilly-sur-Seine Cedex

Grant Thornton
Membre de Grant Thornton International
29, rue du Pont
92200 Neuilly-sur-Seine

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

(Exercice clos le 31 décembre 2024)

A l'assemblée générale de la société

ATLAND SA

40, avenue George V
75008 Paris

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société ATLAND SA relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au comité d'audit et du développement durable.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R. 821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

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

Évaluation et risque de perte de valeur des goodwill

Note 2.3.4 « Regroupement d'entreprises et Goodwill » et note 6.1 « Goodwill » de l'annexe aux comptes consolidés

Risque identifié

Dans le cadre de son développement, le groupe a réalisé depuis plusieurs exercices des opérations de croissance externe ciblées et a reconnu en conséquence plusieurs goodwill figurant au bilan pour un montant total de 42,4 millions d'euros au 31 décembre 2024.

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

Concernant le goodwill de l'UGT « Développement Immobilier », le Management a fait appel à un expert indépendant pour valoriser ces sociétés selon la méthode du DCF (Discounted Cash Flows). Concernant l'UGT « Gestion d'actifs » composée notamment des sociétés Atland Voisin et Aedgis Group, le Management a effectué une valorisation en interne, en s'appuyant en partie sur le rapport d'un expert indépendant.

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

Réponse d'audit apportée

Nous nous sommes assurés de la conformité de la méthodologie appliquée par le Groupe aux normes comptables en vigueur. Nous avons également apprécié les modalités de mise en œuvre de cette méthodologie, notamment lors de la réalisation des travaux d'audit suivants :

- Vérifier le caractère approprié des informations fournies dans l'annexe aux comptes consolidés ;
- apprécier la pertinence du regroupement des sociétés au sein d'une UGT commune ;

- apprécier la cohérence des principales hypothèses retenues, et notamment le WACC et le taux de croissance, pour les UGTs « Développement Immobilier » et « Gestion d'actifs » avec notre connaissance du secteur ;
- analyser les rapports des experts indépendants ayant évalué les sociétés composant l'activité de Promotion Immobilière du groupe et d'Aedgis Group, avec l'assistance de nos experts en évaluation financière pour l'UGT « Gestion d'actifs ».

Évaluation du chiffre d'affaires des activités de promotion immobilière

Paragraphe « Produits relatifs aux ventes d'opérations de construction logements et tertiaires » de la note 2.3.20 « Enregistrement des produits », note 5 « Informations sectorielles et données chiffrées » et note 7.1 « Chiffre d'affaires » de l'annexe aux comptes consolidés

Risque identifié

Le chiffre d'affaires de l'exercice 2024 des activités de promotion immobilière (pôle « Développement Immobilier ») s'élève 158,1 millions d'euros, soit 79% du chiffre d'affaires consolidé du Groupe.

Le Groupe exerce son activité de promotion immobilière au travers de contrats de construction et de ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA) pour lesquels le chiffre d'affaires et la marge sont comptabilisés au prorata de l'avancement du projet, estimé sur la base de l'avancement des travaux cumulés et de l'avancement commercial à la fin de l'exercice. Une provision pour perte à terminaison est comptabilisée lorsqu'il est probable que le coût de revient final du projet sera supérieur au chiffre d'affaires généré.

Le montant de chiffre d'affaires et de marge à comptabiliser, et éventuellement de provisions pour perte à terminaison, dépendent de la capacité de la Direction à évaluer de manière optimale les coûts de construction encourus sur un projet à la date de clôture et à estimer de manière fiable les coûts de construction restant à engager ainsi que le montant des ventes futures jusqu'à la fin du projet. C'est notamment le cas pour les projets présentant des caractéristiques spécifiques ou des évolutions significatives par rapport aux estimations initiales comme une évolution du coût de la construction, un rythme de commercialisation ou une progression d'avancement technique en écart par rapport aux prévisions initiales.

Nous avons considéré l'évaluation du chiffre d'affaires et de la marge à l'avancement des activités de promotion immobilière comme un point clé de l'audit en raison de leur caractère significatif au regard des comptes consolidés, du nombre de projets engagés et du degré de jugement et d'estimation importants relatif aux prévisions de chiffre d'affaires et de coût final des opérations.

Réponse d'audit apportée

Nous avons mis en œuvre les travaux suivants :

- prise de connaissance des processus mis en place par la Direction pour estimer le chiffre d'affaires et les coûts des projets et sélection d'un échantillon de projets pour examiner les différentes composantes du coût de revient, le montant de chiffres d'affaires budgété ainsi que les taux d'avancement technique et commercial ;

- pour les projets ayant retenu notre attention (compte tenu par exemple d'évolutions budgétaires, techniques ou commerciales significatives ou atypiques), mise en œuvre de diligences complémentaires incluant des entretiens avec la Direction et, le cas échéant, la collecte d'éléments probants pour confirmer notre compréhension du degré d'avancement de ces projets et en apprécier la correcte traduction comptable ;
- sur la base de l'ensemble des budgets d'opérations, contrôle de la correcte comptabilisation du chiffre d'affaires et de la marge à l'avancement, ainsi que des pertes à terminaison.
- vérification du caractère approprié des informations fournies dans l'annexe aux comptes consolidés.

Vérifications spécifiques

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

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

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

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

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

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

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

Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société ATLAND SA par votre assemblée générale du 15 mai 2024 pour le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit et pour le cabinet Grant Thornton.

Au 31 décembre 2024, le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit et le cabinet Grant Thornton étaient tous les deux dans la 1^{ère} année de leur mission.

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

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

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

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

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

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

Objectif et démarche d'audit

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

Comme précisé par l'article L. 821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une

erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

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

Rapport au comité d'audit et du développement durable

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

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

Nous fournissons également au comité d'audit et du développement durable la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L. 821-27 à L. 821-34 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit et du développement durable des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 25 avril 2025

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Grant Thornton
Membre français de Grant Thornton International

A blue shield icon with a white checkmark is positioned to the left of the handwritten signature "Jean-Baptiste Deschryver".

Jean-Baptiste Deschryver
Associé

A blue shield icon with a white checkmark is positioned to the left of the handwritten signature "Laurent BOUBY".

Laurent Bouby
Associé

ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS ANNUELS 31 DÉCEMBRE 2024

État de la situation financière

Bilan consolidé actif (en K euros)	Note	31/12/2024	31/12/2023
ACTIFS NON COURANTS			
Goodwill	6.1	42 405	42 405
Immobilisations incorporelles	6.2	1 594	3 437
Droits d'utilisation des actifs loués	6.2	1 784	2 243
Immeubles de placement	6.3	2 564	56 789
Immobilisations corporelles	6.4	788	4 532
Participations dans les entreprises associées	6.6	5 909	6 342
Actifs financiers	6.5	12 823	12 234
Impôts différés actifs	6.7	3 228	3 402
TOTAL ACTIFS NON COURANTS		71 095	131 383
ACTIFS COURANTS			
Stocks et travaux en cours	6.8	120 951	115 944
Créances clients et autres débiteurs	6.9	126 249	135 120
Actifs d'impôt exigibles		2 213	1 839
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.10	99 890	85 905
TOTAL ACTIFS COURANTS		349 304	338 807
TOTAL ACTIFS DETENUS EN VUE DE LEUR VENTE	6.11. / 7. 3	3 155	8 744
TOTAL ACTIFS		423 555	478 935

Bilan consolidé passif (en K euros)	Note	31/12/2024	31/12/2023
CAPITAUX PROPRES			
Capital apporté	6.12	49 069	49 069
Réserves et résultats accumulés	6.12	81 192	80 849
Résultat de la période	6.12	8 808	11 674
CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE		139 069	141 593
Participations ne donnant pas le contrôle		3 175	1 468
CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS		142 243	143 061
PASSIFS NON COURANTS			
Emprunts et dettes financières non courants	6.13	69 837	137 465
Obligations locatives non courantes	6.13	89	529
Avantages du personnel	6.14	462	367
Impôts différés passifs		439	665
TOTAL PASSIFS NON COURANTS		70 827	139 026
PASSIFS COURANTS			
Emprunts et dettes financières courants	6.15	60 997	52 570
Obligations locatives courantes	6.15	1 696	1 746
Provisions courantes		2 597	2 194
Dettes fournisseurs et autres dettes	6.15	89 563	82 408
Autres passifs courants	6.15	52 649	51 934
TOTAL PASSIFS COURANTS		207 503	190 852
TOTAL PASSIFS LIES AUX ACTIFS DÉTENUS EN VUE DE LEUR VENTE		2 981	5 997
TOTAL PASSIFS		423 555	478 935

État consolidé du résultat net

Compte de résultat (en K euros)	Note	31/12/2024	31/12/2023
Chiffre d'affaires	7.1	198 944	206 158
Charges externes et autres charges	7.5	-150 715	-151 450
Impôts et taxes		-1 204	-1 135
Charges de personnel	7.6	-32 558	-32 420
Dotations nettes aux amortissements et aux provisions	7.7	-6 795	-8 694
Autres produits d'exploitation		2 419	1 272
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT		10 091	13 730
Résultat net sur cession d'actifs	7.4	8 810	10 068
Autres produits sur titres	7.3	2 320	0
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL		21 221	23 799
Charges financières	7.8	-11 543	-12 438
Produits financiers	7.8	3 097	4 164
RÉSULTAT FINANCIER		-8 446	-8 274
Impôt sur les bénéfices	7.9	-3 810	-5 393
RÉSULTAT NET DES SOCIÉTÉS INTÉGRÉES		8 965	10 132
Quote-part dans les résultats des entreprises associées	6.6	1 814	3 185
RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ		10 779	13 317
<i>dont part revenant aux actionnaires de la société mère</i>		8 808	11 675
<i>dont part revenant aux participations ne donnant pas le contrôle</i>		1 971	1 642
Résultat par action		(€ par action)	(€ par action)
De base	6.12	2,05 €	2,70 €
Dilué	6.12	2,03 €	2,68 €

État du résultat global consolidé

(en K euros)	Note	31/12/2024	31/12/2023
Résultat net consolidé		10 779	13 317
Variation de juste valeur des instruments dérivés de couverture nets d'impôts		-1 026	-1 452
Gains et pertes actuariels sur les régimes de retraites à prestations définies nets d'impôts		-12	44
Total gains et pertes non recyclables en résultat net		-1 038	-1 408
Juste valeur des actifs financiers (effets liés à IFRS 9)		356	-459
Total gains et pertes recyclables en résultat net		356	-459
Total des autres éléments du résultat global (net d'impôt)		-682	-1 867
RÉSULTAT NET GLOBAL CONSOLIDÉ		10 097	11 449
Dont			
Part du groupe		8 126	9 806
Participations ne donnant pas le contrôle		1 971	1 642

Tableau de variation des capitaux propres consolidés

(en K euros)	Capital	Réserves	Résultat	Capitaux propres groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Capitaux propres Totaux
Au 31/12/2022	49 061	83 165	9 331	141 557	740	142 297
Juste valeur des instruments financiers - Net d'impôt	0	-1 452	0	-1 452	0	-1 452
Gains et pertes actuariels retraités - Nets d'impôt	0	43	0	43	1	44
Juste valeur des actifs financiers (effets liés à IFRS 9)	0	-459	0	-459	0	-459
TOTAL DES VARIATIONS DIRECTEMENT RECONNUES EN AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL (A)	0	-1 868	0	-1 868	1	-1 867
Résultat 31/12/2023 (b)	0	0	11 674	11 674	1 642	13 317
Résultat 31/12/2022 (b)	0	9 331	-9 331	0	0	0
TOTAL DES PRODUITS ET CHARGES COMPTABILISÉS (A) + (B)	0	7 463	2 343	9 806	1 642	11 449
Dividendes versés	0	-8 679	0	-8 679	-1 001	-9 680
Augmentation de capital de la société mère	8	-8		0	0	0
Actions propres	0	-1 110	0	-1 110	0	-1 110
Païement en actions	0	113	0	113	0	113
Variation de périmètre	0	-100	0	-100	87	-13
Autres	0	6	0	6	0	6
TOTAL DES MOUVEMENTS LIÉS AUX OPÉRATIONS SUR LES ACTIONNAIRES	8	-9 779	0	-9 770	-914	-10 684
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 31/12/2024 (b)	0	0	8 808	8 808	1 971	10 779
Résultat 31/12/2023 (b)	0	-11 674	11 674	0	0	0
TOTAL DES PRODUITS ET CHARGES COMPTABILISÉS (A) + (B)	0	-12 357	20 482	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	57 842	32 157	139 069	3 175	142 244

Tableau des flux de trésorerie consolidés

(en K euros)	Note	31/12/2024	31/12/2023
RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ		10 779	13 317
Élimination des éléments sans incidence sur la trésorerie ou non liés à l'exploitation			
Part dans les résultats des entreprises associées, nette des dividendes reçus	6.6	-1 814	-3 185
Dotations aux amortissements et dépréciations	6.16.1 et 7.6	5 649	8 171
Paiement fondé sur des actions		521	113
Variation de la juste valeur des instruments financiers		-112	46
Autres produits et charges calculés		-2 268	-706
Dépôts reçus	6.16.5	142	232
Dépôts remboursés	6.16.5	-36	-487
Plus et moins-values de cession d'actifs immobiliers de placement et de titres	7.3	-8 834	-10 068
Marge brute d'autofinancement après coût du financement et impôt		4 027	7 433
Coût de l'endettement financier net		11 231	11 163
Impôts		3 635	5 180
Marge brute d'autofinancement avant coût du financement et impôt		18 893	23 776
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	6.15 et 6.16.2	14 420	-22 363
Intérêts versés nets		-11 466	-11 020
Impôts payés		-3 875	-11 503
FLUX NET DE TRÉSORERIE GÉNÉRÉ PAR L'ACTIVITÉ		17 972	-21 110
Décaissements sur acquisition d'immobilisations incorporelles et corporelles	6.2, 6.4 et 6.16.3	-461	-747
Décaissements sur acquisition d'immeubles de placement	6.3 et 6.16.3	-864	-5 881
Remboursement d'actifs financiers – Encaissements sur cession d'actifs financiers	6.5	627	159
Encaissements nets sur cession d'immobilisations incorporelles et corporelles		550	0
Encaissements nets sur cession d'immeubles de placement	7.4	71 902	31 795
Décaissements sur acquisition d'immobilisations financières	6.5	-1 007	-1 893
FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT		70 748	23 433
Augmentation de capital	6.12	0	0
Dividendes payés aux actionnaires de la société mère	6.12	-9 895	-8 679
Distribution aux minoritaires	6.12	-1 324	-1 001
Encaissements provenant d'emprunts	6.16.4 et 6.16.5	0	2 923
Remboursement d'emprunts	6.16.4 et 6.16.5	-57 265	-29 408
Remboursement des passifs locatifs		-2 087	-2 248
Variation des crédits promoteurs	6.16.5	-154	-7 963
Variation des autres fonds propres	6.16.5	-3 760	1 219
Décaissements / Encaissements sur acquisitions / cessions de filiales nettes de la trésorerie acquise et / ou cédée	4.2	0	-13
Rachat de parts de minoritaires	4.2	-320	0
FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT		-74 805	-45 170
VARIATION DE TRÉSORERIE		13 916	-42 847
TRÉSORERIE À L'OUVERTURE – CF. § 6.10		85 902	128 749
TRÉSORERIE À LA CLÔTURE – CF. § 6.10		99 818	85 902

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 : développement immobilier, asset management 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 de 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 Euronext 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 31 décembre 2024 tels qu'arrêtés par le Conseil d'administration en date du 25 mars 2025. Ces comptes seront soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Annuelle du 15 mai 2025.

Faits marquants

Recentrage stratégique sur la gestion d'actifs et d'opérations de développement avec des objectifs de rentabilité

Le 26 mars 2024, ATLAND a présenté ses nouvelles perspectives de développement lors d'une réunion de revue stratégique. Après 20 ans d'existence, ATLAND gère aujourd'hui 4,6 milliards d'euros d'actifs, avec une équipe experte de 227 professionnels répartis dans 11 villes.

L'engagement continu d'ATLAND envers l'innovation et l'excellence opérationnelle a permis de sécuriser une base de clients diversifiée, comprenant plus de 75 000 clients, institutionnels et particuliers.

Au cours de cette présentation, ATLAND a souligné 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.

ATLAND se positionne aujourd'hui comme un acteur capable de tirer parti de l'environnement actuel, avec l'objectif de trouver un équilibre entre performance financière et enjeux environnementaux et sociétaux afin de représenter une valeur de rendement et de distribution attractive à ses actionnaires.

Au titre de l'exercice 2024, le Groupe s'est concentré sur sa structuration juridique et a initié le déploiement de sa feuille de route avec :

- › Le lancement d'Epargne Pierre Sophia,
- › La création d'ATLAND IM et d'Aedgis,
- › La cession des actifs afin de réduire l'endettement du Groupe.

ATLAND via sa filiale ATLAND Voisin se développe en Europe avec le lancement de la SCPI Epargne Pierre Sophia

ATLAND Voisin a lancé fin 2024 une nouvelle SCPI - Epargne Pierre Sophia - afin de répondre aux demandes de ses partenaires CGP, qui sont à la recherche de produits d'épargne immobilière à même de diversifier le patrimoine de leurs clients, d'apporter un couple rendement-risque attrayant à long terme, et de s'adapter aux différentes situations fiscales. Portée par le succès de la SCPI Epargne Pierre sur les marchés régionaux en France, de la SCPI Epargne Pierre Europe avec sa stratégie à l'échelle de la zone euro, la société de gestion enrichit sa gamme de produits avec cette nouvelle SCPI tournée vers la santé.

Acquisition du solde des titres de Marianne Développement

Dans le cadre d'un protocole d'accord transactionnel, la société ATLAND Group a procédé au rachat du solde des titres de Marianne Développement (représentant 40 % du capital) à la société Marininvest pour une somme globale et forfaitaire de 0,3 million d'euros. La société Marianne Développement est désormais détenue à 100 % par le groupe ATLAND. Compte tenu de l'estimation du prix, selon le contrat initial, portant sur la promesse d'achat des 40 % restants de 2,1 millions d'euros ainsi que du complément de prix sur les 60 % initiaux de 0,5 million d'euros, l'opération a généré un produit de 2,3 millions d'euros inscrit en "Résultat opérationnel non courant".

ATLAND poursuit ses arbitrages dans le cadre de son recentrage stratégique

Dans le cadre de sa stratégie de développement et de recentrage autour des métiers de la gestion d'actifs et du développement immobilier, ATLAND a procédé à des cessions d'actifs détenus en propre au cours de l'année 2024.

- › 10 actifs du portefeuille Speedland ont été cédés pour un prix total de 5,8 millions d'euros générant ainsi une plus-value nette 1,7 million d'euros ;
- › Les actifs Stains et Plessis-Paté ont été vendus pour un prix total de 67,2 millions d'euros générant une plus-value nette de 5,9 millions d'euros (hors frais d'acquisition),
- › Les titres de la SCI Synerland ont été cédés pour un prix de 1,9 million d'euros générant ainsi une plus-value nette de 1 million d'euros.

Création de la société Atland IM & diversification européenne de son activité

ATLAND a annoncé le 4 décembre 2024 la création d'ATLAND IM, sa nouvelle filiale dédiée à l'accompagnement des investisseurs institutionnels en Europe. Ce lancement s'inscrit dans la stratégie du Groupe de renforcer son positionnement en tant que partenaire opérationnel de ses clients-investisseurs en développant une plateforme intégrée et experte.

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

ATLAND a déjà investi dans 4 pays en Europe (France, Espagne, Irlande et Pays-Bas) pour le compte des fonds gérés par ses filiales, dont plus de 100 M€ en Espagne. Fort d'une collecte soutenue sur les fonds avec des stratégies d'investissement à l'international, le Groupe a ouvert une filiale en Espagne « ATLAND IM Spain ». ATLAND confirme son ambition d'être un partenaire incontournable pour les investisseurs institutionnels en Europe en leur offrant une présence locale, des solutions sur mesure et des opportunités d'investissement à haute valeur ajoutée.

Simplification de la structuration juridique du Groupe

Dans le cadre d'une opération globale de rationalisation et de simplification des structures du Groupe, plusieurs restructurations ont eu lieu sur le 1er semestre :

- › La société Marianne Développement a absorbé la société Marianne Services. Les activités de montage et d'animation de résidences intergénérationnelles sont donc regroupées au sein d'une même entité "Maisons Marianne" ;
- › La société ATLAND Résidentiel a absorbé la société ATLAND Entreprises. Les activités de promotion de logements neufs et de promotion tertiaire sont donc réunies au sein de la même structure ;
- › La société ATLAND a absorbé la société ATLAND Group ;
- › Les titres Fundimmo ont été transférés sous la holding Aedgis Group ;
- › La création de la société Aedgis pour la gestion de la dette privée immobilière (société de gestion dont l'agrément AMF a été obtenu le 21 janvier 2025).

NOTE 2. Principes et méthodes comptables

2.1. Déclaration de conformité

Les états financiers consolidés du groupe ATLAND, arrêtés au 31 décembre 2024, ont été préparés conformément aux normes IFRS et aux interprétations de l'IFRS IC telles qu'adoptées dans l'Union Européenne.

Les principes et méthodes comptables appliqués pour les comptes consolidés au 31 décembre 2024 sont identiques à ceux utilisés pour les comptes clos au 31 décembre 2023 à l'exception des normes, amendements et interprétations adoptées par l'Union européenne et d'application obligatoire en 2024.

Normes, amendements et interprétations adoptés par l'Union Européenne et d'application obligatoire au 1^{er} janvier 2024

- Amendements à IAS 1 sur le classement des passifs en tant que passifs courants et non courants ;
- Amendements à IFRS 16 - Obligation locative découlant d'une cession bail ;
- Amendements à IAS 7 et IFRS 7 - Traitement du reverse factoring

L'application de ces amendements n'a pas eu d'impact sur les états financiers consolidés du Groupe au 31 décembre 2024.

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

- Amendements à IAS 21 - Effets des variations des cours des monnaies étrangères.
 - Les impacts de cette norme est en cours d'analyses pour le Groupe.

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 2024.

- 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'analyses pour le Groupe.

2.2. Modalités de consolidation

2.2.1. Méthodes de consolidation

Filiales

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

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

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

Entreprises associées et coentreprises

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

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

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

Au 31 décembre 2024, à l'exclusion des entités abritant les opérations menées en co-investissement ou co-promotion, toutes les sociétés incluses dans le périmètre (voir la note 3 – Périmètre de consolidation) sont intégrées suivant la méthode de l'intégration globale.

2.2.2. Méthodes de conversion utilisées pour les entreprises étrangères

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

2.2.3. Dates de clôture

Les états financiers consolidés ont été réalisés à partir des comptes des sociétés du Groupe arrêtés au 31 décembre 2024.

2.3. Méthodes et règles d'évaluation

2.3.1. Utilisation d'estimations et exercice du jugement

La préparation des états financiers nécessite de la part de la Direction, l'exercice du jugement, l'utilisation d'estimations et 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 31 décembre 2024 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 31 décembre 2024.

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 immobilière ;
- la juste valeur des immeubles de placement ainsi que les règles et méthodes comptables relatives aux immeubles de placement notamment les durées d'utilité et les dépréciations ;
- l'évaluation de la valeur de marché des stocks ;
- la juste valeur des instruments financiers ;
- l'évaluation des provisions et dépréciations ;
- les estimations liées au *goodwill* et aux options de vente accordées aux actionnaires minoritaires.

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

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.

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

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

2.3.2. Homogénéité des méthodes

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

2.3.3. Opérations intra-groupe

Toutes les transactions entre les sociétés consolidées sont éliminées ainsi que les résultats de ces transactions (marge d'exploitation, plus-values, dividendes). Les pertes sont éliminées de la même façon que les profits, mais seulement dans la mesure où elles ne sont pas représentatives d'une perte de valeur.

2.3.4. Regroupement d'entreprises et Goodwill

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3.5. Immobilisations incorporelles

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

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

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

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

2.3.6. Droits d'utilisation des actifs loués

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

Dans le cadre de l'application de la norme IFRS 16, Le Groupe applique deux des exemptions proposées par la norme, à savoir les contrats de courte durée (< 12 mois) et les actifs inférieurs à 5 000 euros ne sont pas retraités.

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

2.3.7. Immobilisations corporelles

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

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

Les durées d'utilité retenues sont les suivantes :

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

2.3.8. Immeubles de placement

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

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

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

Le coût d'entrée des immeubles comprend :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Composants	Locaux d'activités		Centres commerciaux		Bureaux	
	Quote-part	Durées d'utilisation	Quote-part	Durées d'utilisation	Quote-part	Durées d'utilisation
Gros œuvre	80 %	30 ans	50 %	50 ans	60 %	60 ans
Façades, étanchéités, couverture et menuiseries extérieures	10 %	30 ans	15 %	25 ans	15 %	30 ans
Chauffage, électricité,	0	0	0	0	0	-
Ascenseurs, climatisation,	5 %	20 ans	25 %	20 ans	15 %	20 ans
Agencement intérieur, décoration	5 %	10 ans	10 %	15 ans	10 %	15 ans

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

Juste valeur

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

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

Les trois niveaux sont les suivants :

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

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

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

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

Le principe général de valorisation retenu repose sur une approche multicritère. La valeur vénale est estimée par l'expert sur la base des valeurs issues de deux méthodologies : la méthode des flux de trésorerie actualisés (Discounted Cash-Flow) et la méthode par le rendement. Les résultats obtenus sont par ailleurs recoupés avec le taux de rendement initial et les valeurs vénales au m² constatés sur des transactions réelles et équivalentes.

Dépréciation et tests d'impairment des immeubles de placement

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

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

2.3.9. Actifs non courants destinés à la vente

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

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

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

Ces actifs ou groupe destinés à être cédés sont évalués au plus bas de la valeur comptable et du prix de cession estimé, nets des coûts relatifs à la cession.

Les actifs et passifs associés destinés à la vente sont respectivement présentés sur des lignes spécifiques du bilan consolidé.

2.3.10. Autres actifs financiers

Titres de participation des entités non consolidées et créances rattachées

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

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

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

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

Dépôts de garantie versés

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

2.3.11. Stocks et travaux-en-cours

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

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

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

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

2.3.12. Créances clients et autres débiteurs

Les créances clients et les autres créances sont évaluées à leur valeur nominale sous déduction des dépréciations. Conformément à IFRS 9, le Groupe applique sur ses créances commerciales, le modèle fondé sur les pertes attendues (pertes de crédit attendues basées sur la durée de vie des créances, elle-même basée sur l'expérience des pertes de crédit historique du Groupe). Le groupe procède également à une analyse au cas par cas de ses créances en fonction des éléments en sa possession.

2.3.13. Trésorerie, équivalents de trésorerie et instruments financiers

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

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

2.3.14. Dépréciations des actifs non financiers

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

2.3.15. Dettes financières

Les dettes financières sont ventilées entre :

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

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

Évaluation et comptabilisation des instruments dérivés

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

Instruments de couverture

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3.16. Dépôts de garantie des locataires à long terme

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

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

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

2.3.17. Provisions

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

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

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

2.3.18. Coût de l'endettement financier net

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

2.3.19. Impôts sur le résultat

Les impôts différés sont généralement comptabilisés sur toutes les différences temporelles entre les valeurs fiscales et comptables des actifs et passifs au bilan consolidé et sont déterminés selon la méthode du report variable. Les effets des modifications des taux d'imposition sont inscrits dans le résultat de l'exercice au cours duquel le changement de taux est voté par l'assemblée nationale.

Les impôts différés actifs résultant des différences temporelles, des déficits fiscaux et des crédits d'impôts reportables ne sont comptabilisés que si leur réalisation future est probable. Cette probabilité est appréciée à la clôture de l'exercice, en fonction des prévisions de résultat des entités fiscales concernées.

Les impôts différés au bilan sont présentés en position nette au niveau de chaque groupe d'intégration fiscale, à l'actif ou au passif du bilan consolidé.

La CVAE est classée en impôts sur les bénéfices.

2.3.20. Enregistrement des produits

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

Le chiffre d'affaires consolidé est constitué :

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

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

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

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

Taux d'avancement = Avancement commercial * avancement technique =

$(CA_{HT} \text{ acté} / CA_{HT} \text{ budgété}) * (\text{Dépenses HT réalisées } y \text{ compris coût du terrain} / \text{Dépenses HT budgétées } y \text{ compris coût du terrain})$

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

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

Produits relatifs aux activités de prestations de services :

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

Cette activité génère 5 sources de revenus :

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

Produits relatifs aux cessions d'actifs non courants :

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

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

Produits relatifs aux revenus locatifs :

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

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

2.3.21. Indicateurs alternatifs de performance

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

- › avant amortissement et dépréciation des immobilisations, charges sur paiements en actions, frais financiers affectés aux opérations ;
- › 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.

L'EBITDA récurrent retraité sert également d'indicateur au calcul de la rémunération variable du dirigeant et des salariés du Groupe.

2.3.22. Opérations de location

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

2.3.23. Avantages postérieurs à l'emploi

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

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

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

- › âge de départ à la retraite de 64 ans ;
- › revalorisation des salaires de 3 % ;
- › taux d'actualisation brute de 3,35 % ;
- › turn-over : entre fort et moyen selon les filiales ;
- › table de survie INSEE 2024.

Ces hypothèses sont stables par rapport aux hypothèses prises en 2023. Les engagements ainsi évalués sont intégralement provisionnés au bilan en passifs non courants.

2.3.24. Résultat par action

L'information présentée est calculée selon les principes suivants :

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

2.3.25. Actions gratuites

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

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

2.3.26. Actions propres

Si le Groupe rachète ses propres instruments de capitaux propres (actions propres), ceux-ci sont portés en déduction des capitaux propres et sont exclus du nombre moyen pondéré d'actions en circulation. Aucun profit ou perte n'est comptabilisé dans le compte de résultat lors de l'achat, de la vente, de l'émission ou l'annulation d'instruments de capitaux propres du Groupe.

2.3.27. Comptabilisation des charges refacturées aux locataires

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

2.3.28. Gestion des risques

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

Risque de crédit

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

Créances clients et autres débiteurs

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

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

Au 31 décembre 2024, l'encours clients net des provisions pour dépréciation se monte à 72 734 K€ et concerne les créances sur revenus locatifs (hors provisions pour charges à refacturer d'un montant de 1 318 K€ pour lesquelles les appels de fonds s'effectuent à intervalle variable selon la nature de charges concernées tout au long de l'exercice), les créances liées à l'activité de promotion relative à ATLAND Résidentiel principalement et les créances liées à l'activité de gestion d'actifs principalement assurée par la société ATLAND Voisin.

L'ensemble se décompose de la façon suivante :

- › créances non échues : 72 734 K€ :
- › dont quittancement du quatrième trimestre 2024 : 364 K€ (activité investissement) de loyers non échus,
- › dont prix de cession de travaux en cours : 65 118 K€ principalement pour la partie promotion immobilière logement (à savoir part des obligations de performance déjà réalisées par le Groupe et pour lesquelles le droit définitif à percevoir de la trésorerie est subordonné à un échéancier contractuel des paiements dans le cadre de ventes en état de futur achèvement),
- › dont activité de gestion d'actifs réglementée : 6 755 K€ (essentiellement des honoraires de gestion non échus) ;
- › créances échues de plus de 3 mois : 375 K€ dépréciées à 100 % au 31 décembre 2024 (vs 169 K€ au 31 décembre 2023).

Dépendance par rapport aux tiers

Sur la partie développement immobilier :

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

Concernant le pôle gestion d'actifs :

S'agissant des commissions de gestion, de souscription et de collecte perçues par les sociétés ATLAND Voisin et Fundimmo, celles-ci ne font pas l'objet de risque d'impayés :

- › les honoraires de souscriptions sont directement prélevés sur la collecte ;
- › les honoraires de gestion sont payés par les SCPI.
- › les honoraires de collecte sont prélevés directement sur la collecte avant versement à l'opérateur depuis mai 2023. Les impayés restants sont liées à des collectes antérieures et qui ont fait l'objet d'une provision dans les comptes.

Plus de 97 % de la collecte est réalisée auprès de Conseillers en Gestion de Patrimoine (CGP) dont les 10 plus importants représentent plus de 50 % de la collecte totale.

À noter, les SCPI gérées par ATLAND Voisin comptent plus de 55 000 associés à leur capital.

Sur la partie Investissement/Revenus locatifs :

L'exposition du Groupe au risque de dépendance des revenus locatifs sur les actifs détenus par ATLAND à l'égard des tiers est non significative suite aux derniers arbitrages réalisés au cours de l'exercice 2024.

Désormais, l'activité stratégique est recentrée sur la gestion d'actifs (réglementée et dette) ainsi que sur les opérations de développement immobilier.

Placements

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

Risque de prix

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

- › les revenus liés aux opérations de construction et rénovation (79 %) : ces revenus présentent un risque limité car ils sont tirés soit de la vente aux entreprises (tertiaire), aux particuliers (appartements en VEFA ou découpe), investisseurs particuliers ou professionnels ou opérateurs sociaux ;
- › les revenus liés à l'activité d'*asset* et *property management* et ceux liés à l'activité de gestion d'actifs réglementés (18 %) avec un mix entre honoraires d'*asset management*, honoraires de *property management*, honoraires de souscription et de montage et honoraires de gestion réglementée ;
- › les revenus locatifs issus de l'activité d'investissement (2 %).

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

- › la durée ferme moyenne des baux relatifs au patrimoine direct de foncière est supérieure à 2 ans à fin décembre 2024 ;
- › le Groupe est faiblement exposé aux variations à la baisse des indexations suivant les indices ICC – ILC et ILAT.

Risque de liquidité

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

Analyse des emprunts par maturité hors actualisation :

Échéancier (en K euros)	De 1 à 3 mois	De 3 à 12 mois	De 1 à 2 ans	De 3 à 5 ans	Plus de 5 ans	Total
Emprunt obligataire non convertible	-	-	32 285	-	-	32 285
Emprunts auprès des établissements de crédit ⁽¹⁾	832	43 730	4 064	1 101	-	49 726
Emprunts – Crédit-bail	-	-	-	-	-	-
Obligations locatives (IFRS 16)	334	1 363	45	43	-	1 785
Crédits promoteur	8 734	8 511	22 791	9 140	-	49 175
TOTAL	9 899	53 604	59 185	10 284	-	132 972

(1) Y compris emprunts relatifs à des actifs immobiliers destinés à la vente (représentent un capital de 2 981 K€).

Risque sur les entités structurées

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

Risque de marché

Le risque de marché correspond au risque que des variations de prix de marché, tels que les cours de change, les taux d'intérêt et les prix des instruments de capitaux propres, affectent le résultat du Groupe ou la valeur des instruments financiers détenus.

Risque de change

Le Groupe n'est pas exposé au risque de change.

Risques juridiques, réglementaires et fiscaux

En vue de prendre en compte les changements liés à l'adoption des textes législatifs ou réglementaires nouveaux, susceptibles d'avoir une incidence sensible sur la situation du Groupe et le développement de son activité, les Directions juridique et financière contribuent, en liaison avec le réseau de conseils externes, à la collecte et au traitement des informations appropriées relatives à la législation.

Risques liés à l'évaluation des actifs immobiliers

L'évaluation du portefeuille d'actifs immobiliers de l'activité Investissement est liée à de nombreux facteurs externes (conjuncture économique, marché de l'immobilier, taux d'intérêt, etc.) et internes (taux de rendement et performances des actifs) susceptibles de varier. Dans ce cadre, le Groupe fait évaluer son patrimoine deux fois par an par un expert indépendant.

Compte tenu des différentes cessions intervenues au cours des derniers exercices, l'exposition du Groupe aux risques liés à l'évaluation de ses actifs immobiliers a fortement diminué.

Risque de taux d'intérêt sur la dette long terme

La stratégie d'acquisition du Groupe, notamment dans le cadre de son activité investissement, s'appuie sur un endettement maîtrisé par la conclusion de contrats d'emprunts d'une durée moyenne comprise entre 5 et 10 ans. Lorsque l'emprunt contracté est à taux variable, le groupe ATLAND souscrit, sur une durée de 3 à 5 ans, afin de couvrir par anticipation ce risque en tout ou partie (horizon moyen d'investissement avant arbitrage) :

- > soit un contrat d'échange de taux de type SWAP ;
- > soit une couverture de type CAP ;
- > soit des contrats de type Tunnel, CAP Spread... reconnus comme des instruments de couvertures de taux.

Au 31 décembre 2024 la position de taux est couverte à un peu plus de 61 % contre un peu plus de 71 % au 31 décembre 2023 (hors crédit promoteurs courts termes et obligations locatives).

Montant (en K euros)	31/12/2024			31/12/2023		
	Taux fixe	Taux variable	Total	Taux fixe	Taux variable	Total
Emprunts et dettes financières ⁽¹⁾	8 896	40 831	49 726	13 246	93 087	106 333
Obligations locatives (IFRS 16)	1 785	0	1 785	2 276	0	2 276
Obligations non convertibles	32 285	0	32 285	32 185	0	32 185
PASSIF FINANCIER NET AVANT GESTION	42 966	40 831	83 796	47 707	93 087	140 794
<i>En proportion hors emp. Obligataire</i>	<i>17,89 %</i>	<i>82,11 %</i>	<i>100,00 %</i>	<i>12,46 %</i>	<i>87,54 %</i>	<i>100,00 %</i>
<i>En proportion y/c emp. Obligataire</i>	<i>51,27 %</i>	<i>48,73 %</i>	<i>100,00 %</i>	<i>33,88 %</i>	<i>66,12 %</i>	<i>100,00 %</i>
PASSIF FINANCIER NET AVANT GESTION	42 966	40 831	83 796	47 707	93 087	140 794
Couverture						
Juste valeur positive	0	431	431	0	1 511	1 511
Juste valeur négative	0	0	0	0	0	0
Total couverture	0	-431	-431	0	-1 511	-1 511
PASSIF FINANCIER NET APRÈS GESTION	42 966	40 399	83 365	47 707	91 576	139 283

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

Échéancier (en K euros)	31/12/2024			31/12/2023		
	Taux fixe	Taux variable	Total	Taux fixe	Taux variable	Total
Capital restant dû couvert (y/c emprunt obligataire et obligations locatives)	42 966	21 485	64 451	47 707	62 431	110 138
Capital restant dû couvert (y/ compris emprunt obligataire mais hors obligations locatives)	41 180	21 485	62 665	45 431	62 431	107 862
Capital restant dû couvert (hors emprunt obligataire et obligations locatives)	8 896	21 485	30 381	13 246	62 431	75 677
% des dettes couvertes totales	100,00 %	52,62%	76,91%	100,00 %	67,07 %	78,23 %
% des dettes couvertes (hors obligations locatives)	100,00 %	52,62%	76,41%	100,00 %	67,07 %	77,87 %
% des dettes couvertes (hors emprunt obligataire et obligations locatives)	100,00 %	52,62%	61,10%	100,00 %	67,07 %	71,17 %

2.3.29. Gestion du capital

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

Par ailleurs, la société a conclu un contrat de liquidité avec Rothschild Martin Maurel. Durant l'exercice 2024, le Groupe n'a pas modifié sa politique en matière de gestion de capital.

NOTE 3. Périmètre de consolidation

Périmètre au 31 décembre 2024

Méthodes de consolidation	Investissement	Gestion d'Actifs	Développement Immobilier	Total au 31/12/2024
Intégration globale	11	77	146	234
Mises en équivalence	0	1	23	24
TOTAL PERIMETRE DE CONSOLIDATION	11	78	169	258

Périmètre au 31 décembre 2023

Méthodes de consolidation	Investissement	Gestion d'Actifs	Développement Immobilier	Total au 31/12/2023
Intégration globale	12	84	148	244
Mises en équivalence	1	1	26	28
TOTAL PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION	13	85	174	272

NOTE 4. Comparabilité des comptes

4.1. Changements de méthodes comptables

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

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

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

En K euros	Acquisitions 2024	Acquisitions 2023
Prix d'acquisition décaissé	-320	-13
Trésorerie acquise	0	0
ACQUISITIONS DE SOCIÉTÉS INTÉGRÉES, TRÉSORERIE ACQUISE DÉDUITE	-320	-13

Les décaissements de l'année 2024 correspondent au prix forfaitaire de rachat du solde des titres de Maisons Marianne (ex Marianne Développement) représentant 40 % du capital.

En 2023, le décaissement correspond à un versement partiel du complément de prix convenu avec le vendeur de la société Maisons Marianne (ex Marianne Développement) et ses filiales.

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

Les titres de la SCI Synerland ont été cédés pour un prix de 1,9 million d'euros générant une plus-value nette de 1 million d'euros.

NOTE 5. Informations sectorielles et données chiffrées

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

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

- le pôle « *Investissement* » est dédié à l'activité de conservation en patrimoine d'actifs immobiliers acquis ou construits en vue d'être conservés dont l'objectif est de générer des revenus locatifs ainsi que des plus ou moins-values de cession lors de la vente des immeubles ;
- le pôle « *Développement immobilier* » est rattaché aux activités de promotion logements et habitat solidaire intergénérationnel, de promotion ou restructuration de bâtiments d'activités et de bureaux et clés en main et de vente à la découpe de logements et de bureaux dans le cadre de l'activité rénovation. Ce pôle regroupe principalement les sociétés ATLAND Résidentiel, Maisons Marianne et leurs filiales ;
- 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, Aedgis Group et leurs filiales.

Décomposition par pôle des actifs et passifs

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	325 830	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		439
Dettes d'impôts	1 345	2	7		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

01/01/2023 - 31/12/2023 (en K euros)	Investissement	Gestion d'Actifs	Développement Immobilier	Non sectorisé	Total au 31/12/2023
Actifs sectoriels	100 959	59 349	313 386	0	473 694
Impôts différés actifs	158	304	2 940	0	3 402
Créances d'impôts	309	1 443	88	0	1 839
TOTAL ACTIF	101 426	61 096	316 414	0	478 935
Passifs sectoriels	90 185	53 113	190 561	0	333 858
Capitaux propres consolidés	0	0	0	143 061	143 061
Impôts différés passifs	237	97	330	0	665
Dettes d'impôts	1 345	5	1	0	1 351
TOTAL PASSIF	91 767	53 215	190 892	143 061	478 935
BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	8 539	-4 344	112 146	0	116 341

Résultats par pôles

01/01/2024 - 31/12/2024 (en K euros)	Investissement	Gestion d'actifs	Développement Immobilier	Total au 31/12/2024
Chiffre d'affaires réalisé avec des tiers	4 195	36 691	158 057	198 944
Chiffre d'affaires réalisé avec d'autres pôles	0	0	0	0
Chiffre d'affaires	4 195	36 691	158 057	198 944
Dotations nettes aux amortissements et dépréciations	-1 200	-1 640	-3 954	-6 795
Produits et charges opérationnels avec contrepartie de trésorerie	-1 140	-26 980	-152 394	-180 514
Produits et charges opérationnels sans contrepartie de trésorerie	0	-23	-4	-27
Résultat opérationnel avant dépréciations des goodwill et amortissements des contrats clients	1 855	8 048	1 705	11 608
Dépréciations du goodwill et amortissements des contrats clients	0	0	-1 518	-1 518
Résultat opérationnel après dépréciations des goodwill et amortissements des contrats clients	1 855	8 048	188	10 090
Résultat des cessions	8 724	0	2 406	11 130
Produits et charges financiers avec contrepartie de trésorerie	-5 241	499	-3 197	-7 938
Autres produits et charges financiers sans contrepartie de trésorerie	-510	0	2	-508
Résultat financier	-5 751	499	-3 195	-8 446
RÉSULTAT DES ACTIVITÉS COURANTES	4 829	8 547	-601	12 775
Impôt sur les bénéfices	-343	-3 713	246	-3 810
Quote-part dans les résultats des entreprises associées	105	0	1 709	1 814
RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ	4 591	4 834	1 355	10 779
Dont Résultat net - part des actionnaires de la société mère	4 591	4 834	-616	8 809
Dont Résultat net - part des participations ne donnant pas le contrôle	0	0	1 971	1 971

01/01/2023 – 31/12/2023 (en K euros)	Investissement	Gestion d'actifs	Développement Immobilier	Total au 31/12/2023
Chiffre d'affaires réalisé avec des tiers	5 938	39 742	160 478	206 158
Chiffre d'affaires réalisé avec d'autres pôles	0	0	0	0
Chiffre d'affaires	5 938	39 742	160 478	206 158
Dotations nettes aux amortissements et dépréciations	-3 002	-1 480	-1 898	-6 380
Produits et charges opérationnels avec contrepartie de trésorerie	-2 430	-24 944	-156 356	-183 730
Produits et charges opérationnels sans contrepartie de trésorerie	-15	0	12	-3
Résultat opérationnel avant dépréciations des goodwill et amortissements des contrats clients	492	13 318	2 236	16 045
Dépréciations du goodwill et amortissements des contrats clients	0	0	-2 314	-2 314
Résultat opérationnel après dépréciations des goodwill et amortissements des contrats clients	492	13 318	-79	13 731
Résultat des cessions	10 068	0	0	10 068
Produits et charges financiers avec contrepartie de trésorerie	-6 454	1 171	-2 413	-7 697
Autres produits et charges financiers sans contrepartie de trésorerie	-575	0	-2	-577
Résultat financier	-7 029	1 171	-2 415	-8 274
RÉSULTAT DES ACTIVITÉS COURANTES	3 531	14 488	-2 494	15 525
Impôt sur les bénéfices	-794	-4 740	141	-5 393
Quote-part dans les résultats des entreprises associées	151	0	3 034	3 185
RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ	2 888	9 748	681	13 317
Dont Résultat net – part des actionnaires de la société mère	2 888	9 748	-961	11 675
Dont Résultat net – part des participations ne donnant pas le contrôle	0	0	1 642	1 642

NOTE 6. Précisions sur certains postes du bilan consolidé

6.1. Goodwill

Décomposition (en K euros)	Valeurs brutes 31/12/2024	Perte de valeur	Valeurs nettes 31/12/2024	Valeurs nettes 31/12/2023
Activité de gestion d'actifs	14 702	0	14 702	14 702
Activité de développement immobilier	27 703	0	27 703	27 703
TOTAL GOODWILL	42 405	0	42 405	42 405

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

Variations (en K euros) 01/01/2024 - 31/12/2024	Valeurs brutes	Perte de valeur	Valeurs nettes
31 décembre 2023	42 405	0	42 405
Variation de périmètre	0	0	0
31 DÉCEMBRE 2024	42 405	0	42 405

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

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

- › la première "Développement immobilier" comprenant ATLAND Résidentiel et ses filiales, ainsi que la société Maisons Marianne et ses filiales ;
- › la seconde "Gestion d'actifs" comprenant ATLAND Voisin, Aedgis Group et ses filiales ;
- › la troisième est l'activité d'investissement avec ATLAND et ses filiales.

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

Les hypothèses retenues sont les suivantes :

1. UGT Développement immobilier

Cette UGT est composée des sociétés d'ATLAND Résidentiel, de Maisons Marianne et leurs filiales.

Le Groupe a fait appel à un expert indépendant en 2024 afin de valoriser les sociétés ATLAND Résidentiel et ses filiales et Maisons Marianne et ses filiales. L'expert a utilisé la méthode de valorisation des *discounted cash-flow* (DCF) dont les principales caractéristiques sont les suivantes :

- › Taux d'actualisation : 9 % contre 9,2 % en 2023 ;
- › Taux d'impôt : 25,8 % identique à 2023 ;
- › Taux de croissance à long terme : 1,5 % identique à 2023.

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

Des tests de sensibilité, selon les hypothèses considérées comme raisonnablement possibles par le Groupe, ont été réalisés pour mesurer l'impact de la variation du taux d'actualisation et du taux de croissance à long terme sur la valeur recouvrable de l'UGT. Le résultat de ces tests montre que :

- › une augmentation de 50 points de base appliquée au taux d'actualisation utilisé dans l'évaluation de la valeur recouvrable de l'UGT entraînerait une diminution de la valeur recouvrable de 5,3 % sans nécessiter de comptabiliser une dépréciation de l'UGT ;
- › une diminution de 100 points de base du taux de croissance à long terme utilisé dans l'évaluation de la valeur recouvrable de l'UGT entraînerait une diminution de la valeur recouvrable de 7,9 % sans nécessiter de comptabiliser une dépréciation de l'UGT ;
- › En combinant ces deux cas de sensibilité, la valeur recouvrable baisserait de 12,2% sans nécessiter de dépréciation de l'UGT.

2. UGT Gestion d'actifs

Cette UGT est composée des sociétés ATLAND Voisin et ses filiales et Aedgis Group (ex-pôle Fundimmo).

Le management a procédé à la valorisation en interne du pallier selon la méthode des *discounted cash-flow* (corroboré par les méthodes de multiples boursiers et de transaction), dont les principales caractéristiques sont les suivantes :

- › Taux d'actualisation : 9,5% ;
- › Taux d'impôt : 25,8 % ;
- › Taux de croissance à long terme : 1,5 %.

Le management a corroboré son évaluation par un expert indépendant pour valoriser en statutaire la société Aedgis Group.

Compte tenu d'une valorisation supérieure à la valeur à tester, aucune perte de valeur potentielle n'apparaît pour l'UGT « Gestion d'Actifs ».

3. UGT Investissement

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

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

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

Décomposition (en K euros)	Valeurs brutes 31/12/2024	Amortissements 31/12/2024	Valeurs nettes 31/12/2024	Valeurs nettes 31/12/2023
Concessions, brevets, licences	2 131	-1 721	410	564
Marque ⁽¹⁾	1 084	0	1 084	1 084
Relations clientèles	10 592	-10 592	0	1 518
Autres immobilisations incorporelles	231	-131	100	272
SOUS-TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	14 038	-12 444	1 594	3 437
Droits d'utilisation des actifs loués	10 075	-8 291	1 784	2 243
TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET DROITS D'UTILISATION DES ACTIFS LOUÉS	24 113	-20 735	3 378	5 680

(1) La marque « Les Maisons de Marianne » a également été inscrite en actif incorporel sur la base d'un rapport émis par un expert indépendant. La survaleur ainsi identifiée s'élève à 1 084 K€ avant impôt. Ayant une durée de vie indéfinie, elle n'est pas amortie mais fait l'objet d'un test de dépréciation à chaque arrêté indépendant.

Variations (en K euros)

01/01/2024 - 31/12/2024	Valeurs brutes	Amortissements	Valeurs nettes
31/12/2023	23 243	- 17 563	5 680
Variation liée à l'application d'IFRS 16 : Obligations locatives	+1 070	-1 528	-459
Mouvements de périmètre	0	0	0
Augmentations	+114	- 1 951	- 1 837
Diminutions	-308	+308	0
Reclassement	-6	0	-6
31/12/2024	24 113	- 20 735	3 378

Immeubles de placement

Variations (en K euros) 01/01/2023 - 31/12/2023	Valeurs brutes	Amortissements et dépréciations nets des reprises	Valeurs nettes
31/12/2022	98 786	-10 098	88 688
Augmentations	+2 881	-2 915	-35
Diminutions	-23 214	+4 764	-18 450
Reclassement immeubles de placement destinés à être cédés	-9 729	+1 245	-8 484
Reclassement à besoin en fonds de roulement (BFR) - Stock	-4 930	0	-4 930
31/12/2023	63 793	-7 004	56 789

Variations (en K euros) 01/01/2024 - 31/12/2024	Valeurs brutes	Amortissements et dépréciations nets des reprises	Valeurs nettes
31/12/2023	63 793	-7 004	56 789
Augmentations	540	-1 178	-638
Diminutions	-61 618	8 032	-53 586
31/12/2024	2 715	-150	2 564

Les principales acquisitions et cessions d'immeubles de placement sont détaillées au paragraphe 6.17.3. et 7.4.

Au 31 décembre 2024 aucun frais financier n'a été incorporé dans le coût d'entrée des immeubles de placement comme au 31 décembre 2023.

Une baisse hypothétique des valeurs d'expertise des immeubles de 5 % n'aurait à ce jour aucune incidence sur leur valeur bilancielle (soit aucune dépréciation à constater dans les comptes consolidés)

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

Au 31 décembre 2024, et suite aux arbitrages réalisés au cours de l'exercice (10 sites), la juste valeur des immeubles de placement se monte à 2,9 M€ à comparer à une valeur nette comptable de 2,6 M€.

Pour mémoire, au 31 décembre 2023, la juste valeur des immeubles de placement s'élevait à 96 M€ à comparer à une valeur nette comptable de 65 M€ (y compris actifs classés IFRS 5).

La règle de calcul d'évaluation des immeubles de placement, identique à celle appliquée dans les comptes consolidés annuels au 31 décembre 2023, est la suivante :

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

- le montant de la dépréciation est déterminé en tenant compte des amortissements qui seront constatés jusqu'à la date de cession ;
- pour les immeubles dont le processus de vente est engagé (décision du Comité d'investissement et signature d'un mandat de vente) ou pour lesquelles une offre d'achat ou une promesse a été signée, l'éventuelle moins-value latente est intégralement provisionnée.

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

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

- taux d'indexation annuel des loyers et des charges compris entre 2 et 3,75 % par an ;
- droits de mutation à la sortie de 7,50 %, ou frais de revente de 1,8 % pour les immeubles en TVA ;
- taux de capitalisation compris entre 5,50 % et 7,5 % fonction des actifs et de leurs caractéristiques propres.

6.3. Immobilisations corporelles

Décomposition (en K euros)	Valeurs brutes Amortissements		Valeurs nettes	Valeurs brutes Amortissement		Valeurs nettes
	31/12/2024	31/12/2024	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2023	31/12/2023
Autres immobilisations corporelles	1 826	-1 223	604	5 669	-1 358	4 311
Immobilisations en cours	185	0	185	221	0	221
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES	2 011	-1 223	788	5 890	- 1 358	4 532

Les autres immobilisations corporelles englobent principalement le coût des agencements du siège et bureaux ainsi que du petit matériel et mobilier.

Variations (en K euros) 01/01/2023 - 31/12/2023

	Valeurs brutes	Amortissements	Valeurs nettes
31/12/2022	5 809	-1 103	4 706
Augmentations	+219	-389	-170
Diminutions	-138	+134	-4
31/12/2023	5 890	-1 358	4 532

Variations (en K euros) 01/01/2024 - 31/12/2024

	Valeurs brutes	Amortissements	Valeurs nettes
31/12/2023	5 890	-1 358	4 532
Augmentations	+347	-466	-119
Diminutions	-566	+96	-469
Reclassement d'actifs destinés à être cédés	-3 661	+505	-3 155
31/12/2024	2 011	-1 223	788

6.4. Actifs financiers

Décomposition (en K euros)	Valeurs brutes 31/12/2024	Dépréciations 31/12/2024	Valeurs nettes 31/12/2024	Valeurs nettes 31/12/2023
Titres de participation non consolidés en juste valeur par OCI	4 265	0	4 265	3 394
Titres de participation non consolidés en juste valeur par résultat	1 434	0	1 434	1 625
Autres créances immobilisées	5 895	0	5 895	4 575
Autres titres immobilisés	23	0	23	24
Instruments dérivés non courants	431	0	431	1 511
Autres immobilisations financières	775	0	775	1 105
Total autres actifs financiers	12 823	0	12 823	12 234

Variations (en K euros)

01/01/2023 - 31/12/2023	Valeurs brutes	Dépréciations	Valeurs nettes
31/12/2022	12 809	0	12 809
Augmentations	+1 933	0	+1 933
Diminutions	-2 382	0	-2 382
Variation de juste valeur des titres de participation non consolidés (conformément à IFRS 9)	+709	0	+709
Reclassement en besoin en fonds de roulement	-836	0	-836
31/12/2023	12 234	0	12 234

Variations (en K euros)

01/01/2024 - 31/12/2024	Valeurs brutes	Dépréciations	Valeurs nettes
31/12/2023	12 234	0	12 234
Mouvements de périmètre	0	0	0
Augmentations	+1 846	0	+1 846
Diminutions	-1 532	0	-1 532
Variation de juste valeur des titres de participation non consolidés (conformément à IFRS 9) ⁽¹⁾	+321	0	+321
Reclassement	-46	0	-46
31/12/2024	12 823	0	12 823

(1) dont 475k€ de variation de valeur de POP et -157 K€ de variation de valeur sur Viry Quai de Châtillon

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

Titres non consolidés :

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

- Partnership (POP) dans laquelle ATLAND détient une participation de 3,23 % au côté de l'OPCI Dumoulin dont l'actionnaire est le fonds de pensions néerlandais PGGM et qui détient 6 actifs de bureaux situés à Paris, Gennevilliers (92) et Levallois (92) (structuration réalisée en novembre 2016). Au 31 décembre 2024, la variation s'explique par 400 K€ d'augmentation de capital et une variation de valeur de 475 K€.
- 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 31 décembre 2024 sont les suivants :

Métier (en M€)	Société	Actif	Détention	Typologie	Date acquisition	Valeur Nette Comptable	Expertises HD
Investissement	Paris Office Partnership (POP)	Bureaux	3,23 %	Bureaux	24/11/2016	288 547	327 100
Développement	Viry Quai De Châtillon	Logements	20 %	Logements	20/12/2023	0	0

Autres immobilisations financières :

Les autres immobilisations financières sont principalement constituées de dépôts de garantie versés au titre de la prise à bail de bureaux (sièges sociaux) (515 K€) ainsi que des indemnités d'immobilisation versées dans le cadre de projets immobiliers (90 K€) et de cautions diverses (59 K€).

6.5. Participation dans les entreprises associées

Décomposition (en K euros)	Valeurs brutes 31/12/2024	Dépréciation 31/12/2024	Valeurs nettes 31/12/2024	Valeurs nettes 31/ 12/2023
Participations dans les entreprises associées	6 577	-668	5 909	6 342
TOTAL PARTICIPATIONS DANS LES ENTREPRISES ASSOCIÉES ⁽¹⁾	6 577	-668	5 909	6 342

(1) Au 31 décembre 2024 les principales sociétés mises en équivalences sont les suivantes : SCCV Rueil-Paul Doumer 3 126 k€, SCCV OSNY Dechars 1 493 k€, SCCV Eaubonne Voltaire 656 k€, MyShare 493 k€

(en K euros)	31/12/2024	31/12/2023
Valeur des titres en début de l'exercice	6 342	4 697
Mouvements de périmètre	-910	1 127
Mouvements de capital	0	0
Part du groupe dans les résultats de l'exercice	1 814	3 185
Dividendes distribués	-1 340	-2 668
Autres	3	0
VALEUR DES TITRES EN FIN D'EXERCICE	5 909	6 342

Activité relative à l'immobilier d'entreprise :

ATLAND investit 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, filiale à 100 % d'ATLAND, assure l'*asset, le property et le fund management* des actifs portés au travers d'un contrat d'*asset management* et de *property management*. Ce contrat délègue l'intégralité de la gestion à ATLAND Voisin sur une durée comprise entre 5 et 10 ans ;
- ATLAND, en tant qu'actionnaire minoritaire, détient néanmoins des droits protectifs, conformément aux statuts et pactes d'actionnaires signés, lui permettant notamment de disposer d'un pouvoir de blocage sur les décisions d'investissement et de cession et sur toute modification actionnariale et statutaire ;

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

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

Activité de Développement immobilier :

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

Les éléments financiers relatifs aux sociétés mises en équivalence sont présentés ci-après (cf. note 3).

Bilan des entreprises associées :

(en K euros)	31/12/2024	31/12/2023
Actifs non courants	29	7 047
<i>Dont immeubles de placement</i>	0	7 047
Actifs courants	109 425	152 385
<i>Dont stocks</i>	71 118	85 801
Passifs non courants	275	8 733
<i>Dont emprunts auprès des établissements de crédit</i>	0	6 260
<i>Dont fonds propres investis</i>	0	0
<i>Dont juste valeur des instruments dérivés</i>	0	0
<i>Dont crédits promoteurs</i>	0	0
Passifs courants	99 906	134 748
<i>Dont emprunts auprès des établissements de crédit</i>	3	7
<i>Dont crédits promoteurs</i>	0	454
<i>Dont fonds propres investis</i>	0	0

Compte de résultat des entreprises associées :

(en K euros)	31/12/2024	31/12/2023
Chiffre d'affaires	53 130	72 930
Résultat net des activités poursuivies	2 480	7 645
RÉSULTAT GLOBAL TOTAL	2 480	7 645

Quote-part dans le résultat consolidé (en K euros)	31/12/2024	31/12/2023
SCI Synerland	59	99
SCCV Cormeilles Nancy	76	371
SCCV Adim Atland	0	-5
SCCV Savigny 8-10 Boulevard Aristide Briand	40	95
SCCV Vauréal Boulevard de l'Oise Nord	2	9
SCCV Franconville – Chaussée Jules César	0	0
SCCV Cormeilles Sarrail	4	-69
SCCV Eaubonne	113	300
SCCV Cormeilles Bois Rochefort	0	0
SCCV Rueil Malmaison Paul Doumer	1 034	849
SCCV Vaux Sur Seine	117	34
SCCV Vauréal Boris Vian	173	128
SCCV Osny des Chars	451	998
SCCV Gonesse E.Rain	-291	297
SCCV Lievin	27	31
SCCV Chemin Vert	-2	4
SCCV Roubaix Lagache	-106	-8
SCCV La Norville	72	-1
SAS MY SHARE Company	46	52
TOTAL	1 814	3 185

6.6. Impôts différés nets

Les impôts différés net se décomposent de la manière suivante :

(en K euros)	31/12/2024	31/12/2023
Déficits reportables activés	2 512	2 512
Ecart d'évaluation	-47	8
Instruments dérivés	-65	-297
Retraites	115	96
Frais d'émission d'emprunts	69	101
Autres	176	317
IMPÔTS DIFFÉRÉS NETS	2 761	2 737

À noter qu'au 31 décembre 2024, les déficits reportables non activés s'élèvent à 50,8 millions d'euros.

6.7. Stocks et encours

Décomposition (en K euros)	Valeurs brutes 31/12/2024	Dépréciation 31/12/2024	Valeurs nettes 31/12/2024	Valeurs brutes 31/12/2023	Dépréciation 31/12/2023	Valeurs nettes 31/12/2023
Stocks et travaux en cours	121 184	-233	120 951	116 049	-105	115 944
TOTAL STOCKS ET TRAVAUX EN COURS	121 184	-233	120 951	116 049	-105	115 944

Variations (en K euros)	Stocks bruts	Dépréciations	Stocks nets
31/12/2022	87 269	-421	86 848
Acquisitions nettes	41 794	0	41 794
Cessions nettes	-18 780	0	-18 780
Dotations	0	-105	-105
Reprises	0	421	421
Transferts vers ou provenant d'autres catégories ⁽¹⁾	5 766	0	5 766
Variation de périmètre	0	0	0
31/12/2023	116 049	-105	115 944
Acquisitions nettes	28 072	0	28 072
Cessions nettes	-22 937	0	-22 937
Dotations	0	-200	-200
Reprises	0	72	72
Transferts vers ou provenant d'autres catégories	0	0	0
31/12/2024	121 184	-233	120 951

(1) transfert d'actifs en provenance d'autres catégories (immobilisations à stock) pour 5 766 K€

6.8. Créances clients et autres débiteurs

Décomposition (en K euros)	Valeurs brutes 31/12/2024	Dépréciation 31/12/2024	Valeurs nettes 31/12/2024	Valeurs brutes 31/12/2023	Dépréciation 31/12/2023	Valeurs nettes 31/12/2023
Créances clients	8 814	-282	8 532	8 949	-169	8 780
Actifs de contrats	66 081	-94	65 987	69 836	0	69 836
TOTAL CRÉANCES CLIENTS	74 895	-375	74 520	78 785	-169	78 616
Avances et acomptes versés	638	0	638	724	0	724
Créances sociales	55	0	55	70	0	70
Créances fiscales hors IS	33 640	0	33 640	33 495	0	33 495
Créances sur co-promotion	3 374	0	3 374	8 872	0	8 872
Créances sur cessions d'immobilisations	616	0	616	5	0	5
Débiteurs divers	13 063	0	13 063	13 006	0	13 006
Charges constatées d'avance	343	0	343	333	0	333
TOTAL AUTRES DÉBITEURS	51 730	0	51 730	56 504	0	56 504
TOTAL ACTIFS COURANTS	126 625	-375	126 249	135 289	-169	135 120

Le Groupe n'a pas connu de défaut de paiement significatif sur la période. L'actualisation du risque de non-recouvrement de créances a conduit à faire une dotation complémentaire de 206 K€ sur la période. 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 70,2 M€ fin 2024 contre 97,2 M€ au 31 décembre 2023.

Les débiteurs divers sont principalement constitués des fonds sequestrés versés aux notaires avant la réalisation d'une opération.

6.9. Trésorerie et équivalents de trésorerie

Décomposition (en K euros)	Valeurs nettes 31/12/2024	Valeurs nettes 31/12/2023
Valeurs mobilières de placement ⁽¹⁾	16 005	6 020
Trésorerie ⁽²⁾	83 885	79 885
TOTAL TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU BILAN	99 890	85 905
Découverts bancaires	-72	-3
TOTAL TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU SENS DU TFT	99 818	85 902

(1) Classer en Trésorerie et équivalent de trésorerie selon les critères d'IAS 7 et composé essentiellement d'un compte à terme.

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

6.10. Actifs détenus en vue de leur vente

Décomposition (en K euros)	Valeurs au 31/12/2023	Acquisitions, créations et apports	Diminutions par cessions	Autres mouvements	Valeurs au 31/12/2024
Immeubles de placement destinés à la vente	8 744	0	-8 744	0	0
Actifs immobiliers destinés à la vente	0	0	0	3 155	3 155
TOTAL	8 744	0	-8 744	3 155	3 155

Ils sont composés de deux actifs situés à Vauréal correspondant à l'ancien siège de Maisons Marianne et d'un centre d'art (porté par l'entité SCI Rominvest). Ces actifs ont été mis en vente au 31 décembre 2024 avec des offres reçues et marques d'intérêts.

Au 31 décembre 2023, le poste était constitué de cinq actifs de commerce (dont quatre issus du portefeuille Speedy) sis Le Plessis-Pâté (91), Villejuif (94), La Rochelle (37), Bordeaux (33) et Nantes (44) cédés au cours du premier semestre 2024.

6.11. Capitaux propres

Capital :

En nombre de titres et en euros	Nombre d'actions	Nominal	Capital social
Nombre d'actions émises au 31/12/2022	4 460 075	11	49 060 825
Réalisation de bons de souscription (28/07/2023)	727	11	7 997
Nombre d'actions émises au 31/12/2023	4 460 802	11	49 068 822
Nombre d'actions émises au 31/12/2024	4 460 802	11	49 068 822

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

Actions propres :

L'Assemblée Générale Mixte du 15 mai 2024 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-dix euros (70 €) afin d'alimenter le contrat de liquidité signé le 28 février 2024 avec Rothschild Martin Maurel

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 15 mai 2024. Elle annule et remplace l'autorisation antérieurement consentie et mise en œuvre sous la onzième résolution de l'Assemblée Générale Mixte du 23 mai 2023.

Sous l'empire de la délégation actuelle et précédente, le Conseil d'administration a utilisé ce droit. Ainsi, au 31 décembre 2024, le nombre d'actions auto-détenues est de 164 041 dont 8 685 au travers du contrat de liquidité avec Rothschild Martin Maurel.

Dans les comptes consolidés au 31 décembre 2024, ces actions ont été portées en déduction des capitaux propres et ont été exclues du nombre moyen pondéré d'actions en circulation.

Dilution et actions gratuites au 31 décembre 2024 :

Au 31 décembre 2024, la Société a émis 23 plans d'actions gratuites dont trois sont encore en cours pour un total de 31 961 actions et 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
18	9 717	22-mars-22	22-mars-25	29,12 €	711	9 006	0	9 006
19	18 090	23-mars-23	23-mars-25	33,61 €	0	18 090	0	18 090
20	2 619	23-mars-23	23-mars-25	37,81 €	2 619	0	0	0
21	5 238	23-mars-23	23-mars-25	38,25 €	5 238	0	0	0
21 Bis	1 572	23-mars-23	23-mars-25	38,25 €	1 572	0	0	0
22	4 865	7-mars-24	7-mars-26	38,89 €		4 865	0	4 865
TOTAL	42 101				6 438	31 961	0	31 961

Pour les plans 18, 19 et 22, il n'y a pas de conditions de performance, ceux-ci ne sont conditionnés qu'à la présence des salariés.

Pour les plans 20, 21 et 21bis, les actions sont conditionnées à un objectif respectif de marge et chiffre d'affaires progressifs. Elles sont devenues caduques à la fin de l'exercice, les conditions de performance n'étant pas atteintes au 31 décembre 2024.

L'assemblée générale mixte du 20 mai 2021 a créé une nouvelle catégorie d'actions de préférence sous la forme de nouvelles actions gratuites à émettre réservées à une catégorie de salariés et mandataires sociaux du Groupe.

En complément des plans d'actions gratuites et par décision du Conseil d'administration du 31 juillet 2023, il a été attribué définitivement 727 Actions de Préférence A pouvant donner lieu à une émission maximum de 54.525 actions ordinaires 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 sera d'une action ordinaire pour une action de préférence.

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

Résultat par action :

(en K euros)	31/12/2024	31/12/2023
NUMÉRATEUR		
Résultat net, part du groupe	8 808	11 675
DÉNOMINATEUR		
Nombre moyen d'actions pondéré non dilué diminué des actions auto-détenues	4 299 786	4 326 368
Effets des actions potentielles dilutives		
Droits d'attribution d'actions gratuites	40 499	35 608
Effet dilutif potentiel total	40 499	35 608
Nombre moyen d'actions pondéré dilué	4 340 285	4 361 976
RÉSULTAT NET, PART DU GROUPE, NON DILUÉ PAR ACTIONS (en €)	2,05	2,70
RÉSULTAT NET, PART DU GROUPE, DILUÉ PAR ACTIONS (en €)	2,03	2,68

Dividendes :

(en K euros)	31/12/2024	31/12/2023
Versement aux actionnaires ATLAND	0	0
Dividendes prélevés sur le résultat fiscal exonéré (en application du régime SIIC)	0	3 886
Dividendes prélevés sur le résultat fiscal taxable	9 895	5 034
TOTAL	9 895	8 920

Les dividendes par action distribués sur les exercices 2024 et 2023 au titre des résultats 2023 et 2022 se sont élevés respectivement à 2,30 € et 2,00 €.

Il sera proposé lors de l'Assemblée Générale Mixte du 16 mai 2025, la distribution d'un dividende d'un montant unitaire de 2,30 € par action. Sur la base des actions portant jouissance au 31 décembre 2024, soit 4 460 802 actions (y compris les actions gratuites attribuées définitivement et l'autocontrôle au 31 décembre 2024), le montant de la distribution de dividendes proposé au vote de l'Assemblée Générale du 15 mai 2025 s'élèvera à 10 259 844,60 € y compris les actions autocontrôlées.

6.12. Passifs financiers non courants

Passifs financiers non courants

Décomposition (en K euros)	31/12/2024	31/12/2023
Emprunt obligataire non convertible net des frais	32 285	32 185
Emprunts auprès des établissements de crédit	5 165	83 041
Emprunts – Crédit-bail	0	0
Obligations locatives	89	529
Dettes sur intérêts minoritaires ou options de vente accordées aux minoritaires	0	0
Crédits promoteurs	31 931	21 633
Juste valeur des instruments dérivés	0	0
Dettes financières diverses – Dépôts de garanties	457	605
TOTAL PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS	69 926	137 994

Échéancier (en K euros)	2 ans	3 ans	4 ans	5 ans	Plus de 5 ans	Total
Emprunt obligataire non convertible	32 285	0	0	0	0	32 285
Emprunts auprès des établissements de crédit	4 064	5	1 096	0	0	5 165
Emprunts – Crédit-bail	0	0	0	0	0	0
Obligations locatives	45	28	16	0	0	89
Dettes sur intérêts minoritaires ou options de vente accordées aux minoritaires	0	0	0	0	0	0
Crédits promoteurs	22 791	9 140	0	0	0	31 931
Juste valeur des instruments dérivés	0	0	0	0	0	0
Dettes financières diverses – Dépôts de garanties	389	30	30	8	0	457
TOTAL	59 574	9 202	1 142	8	0	69 926

Le taux d'intérêt moyen du Groupe (hors emprunt obligataire, obligations locatives liées à IFRS 16 et crédits promoteurs) s'élève à 3,81 % au 31 décembre 2024. Il est de 4,26 % si on inclut les coûts liés à l'EuroPP.

Caractéristiques des emprunts

Échéancier (en K euros)	Moins de 1 an	Plus de 1 an
Emprunts obligataires	0	32 285
Emprunts auprès des établissements de crédit ⁽¹⁾	44 562	5 165
Emprunts – Crédit-bail	0	0
Obligations locatives	1 696	89
TOTAL	46 258	37 538

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

La durée moyenne de la dette résiduelle (y compris dette obligataire et retraitement IFRS 16 et hors dette court terme affectée à l'activité de Développement immobilier) s'élève à un peu plus d'un an au 31 décembre 2024 contre 3,13 ans au 31 décembre 2023.

Informations sur les instruments financiers

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

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

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

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

Au 31/12/2024 (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	Modèle		
								Cotations sur un marché - Niveau 1	interne sur des données observables - Niveau 2	Modèle interne sur des données non observables - Niveau 3
Titres immobilisés non consolidés	6.5			5 807	23		5 830			5 830
Instruments dérivés de couverture	6.5	431					431		431	
Dépôts de garantie et cautions versés	6.5				667		667		667	
Comptes courants et autres créances financières	6.5				5 895		5 895		5 895	
Valeurs mobilières de placement	6.10	16 005					16 005	16 005		
Disponibilités et trésorerie	6.10				83 885		83 885	83 885		
TOTAL ACTIFS FINANCIERS		16 436	0	5 807	90 470		112 713	99 890	6 993	5 830
Emprunts obligataires	6.13					33 439	33 439		33 439	
Emprunts auprès des éts de crédit	6.13					47 404	47 404		47 404	
Emprunts relatifs aux actifs destinés à la vente	6.13					2 981	2 981		2 981	
Crédits promoteurs	6.13					49 444	49 444		49 444	
Obligations locatives						1 785	1 785		1 785	
Emprunts - Crédit-bail	6.13					0	0		0	
Autres dettes financières						6	6		6	
Instruments dérivés de couverture	6.13 / 6.15	0				0	0		0	
Dépôts de garantie reçus	6.13 / 6.15					470	470		470	
Découverts bancaires	6.10					72	72	72		
Fonds propres	6.12					0	0		0	
TOTAL PASSIFS FINANCIERS		0	0	0	0	135 601	135 601	72	135 529	0

Au 31/12/2023 (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	Modèle		
								Cotations sur un marché - Niveau 1	interne sur des données observables - Niveau 2	Modèle interne sur des données non observables - Niveau 3
Titres immobilisés non consolidés	6.5			5 075	24		5 099			5 099
Instruments dérivés de couverture	6.5	1 511					1 511		1 511	
Dépôts de garantie et cautions versés	6.5				1 050		1 050		1 050	
Comptes courants et autres créances financières	6.5				4 575		4 575		4 575	
Valeurs mobilières de placement	6.10	6 020					6 020	6 020		
Disponibilités et trésorerie	6.10				74 804		74 804	74 804		
TOTAL ACTIFS FINANCIERS		7 531	0	5 075	80 453	0	93 059	80 824	7 136	5 099
Emprunts obligataires	6.13					33 336	33 336		33 336	
Emprunts auprès des établissements de crédit	6.13					101 280	101 280		101 280	
Emprunts relatifs aux actifs destinés à la vente						5 806	5 806		5 806	
Crédits promoteurs	6.13					49 741	49 741		49 741	
Obligations locatives						2 276	2 276		2 276	
Emprunts - Crédit-bail	6.13					0	0		0	
Autres dettes financières						4 270	4 270		4 270	
Instruments dérivés de couverture	6.13 / 6.15	0				0	0		0	
Dépôts de garantie reçus	6.12 / 6.15					1 401	1 401		1 401	
Découverts bancaires	6.10					3	3	3		
Fonds propres	6.12					4	4		4	
TOTAL PASSIFS FINANCIERS		0	0	0	0	198 117	198 117	3	198 114	0

Endettement net

(en K euros)	Déc. 2024	Déc. 2023
Total des passifs financiers courants et non courants	135 601	198 117
Juste valeur des Instruments dérivés à l'actif	- 431	- 1 511
Trésorerie disponible	- 99 890	- 85 905
ENDETTEMENT NET	35 280	110 701
Juste valeur nette des instruments de couverture	431	1 511
ENDETTEMENT NET HORS JUSTE VALEUR DES COUVERTURES	35 711	112 212

Hors dette IFRS 16, l'endettement net se monte à 33 495 K€ y compris la juste valeur des couvertures et 33 926 K€ hors juste valeur des couvertures de taux.

Risque lié au niveau des taux d'intérêt

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

Toutefois, sur les financements déjà en place, le Groupe reste peu sensible aux variations des taux d'intérêts en raison d'une couverture de sa dette adaptée : taux fixes et taux variables couverts. Ainsi, pour une hausse de 100 points de base des taux d'intérêt (Euribor 3 mois), l'impact serait peu significatif et concernerait uniquement la partie non couverte de la dette soit un peu plus de 47 % de la dette bancaire hors dette court terme affectée au Développement Immobilier (promotion et construction soit un montant de 24 M€). Cela représenterait un impact de l'ordre de 236 K€ à la baisse sur le résultat avant effet impôt.

Le Groupe considère également que le risque lié au niveau des taux d'intérêts et qui concerne les crédits promoteurs et marchands est limité dans la mesure où ces financements sont signés sur des durées courtes (24 mois maximum) et ne sont pas systématiquement tirés durant cette période (fonction des encaissements d'appels de fonds).

Risque lié au service bancaire et au niveau d'endettement du Groupe

Au 31 décembre 2024, 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 49 726 K€ hors emprunt obligataire et crédits promoteurs (82 011 K€ avec l'emprunt obligataire).

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

Tableau de synthèse de suivi des covenants :

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

Ratio R1 - *Leverage Ratio* : correspond au rapport des dettes financières nettes corporate du Groupe sur EBITDA récurrent ;

Ratio R2 - *Loan-to-Value of Activities* : correspond au rapport des dettes financières nettes hors crédits promotion sur la juste valeur des actifs du Groupe, en ce compris les immeubles déplacement, l'activité de développement immobilier, l'activité de gestion d'actifs et les titres de participation.

Les ratios financiers doivent être maintenus à des niveaux définis contractuellement. Au 31 décembre 2024, les niveaux maximum sont indiqués dans le tableau ci-après :

		Covenant	31/12/2024
Ratio R1	Maximum	1,50	0,08
Ratio R2	Maximum	55%	3,5%

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 correspondante liée à ces mêmes projets.

Le Groupe communique, de manière semestrielle, à la demande des organismes de crédits, l'évolution de ces ratios. Au 31 décembre 2024, le Groupe remplit l'ensemble de ses obligations contractuelles relatives à ces clauses d'exigibilité anticipée.

	31/12/2024	31/12/2023
Ratio R1 - <i>Leverage Ratio</i>	0,08	1,44
Ratio R2 - <i>Loan-to-Value of Activities</i>	3,5%	32,5%

Ces deux *covenants* ont été respectés depuis la mise en place de ce financement en 2019 et le capital restant dû sur cette dette est de 37,5 M€ (montant net des frais d'émissions restant à amortir pour 505 K€).

Au 31 décembre 2024, ces ratios sont respectés, notamment du fait des cessions d'actifs sur le périmètre Investissement qui ont permis le remboursement des emprunts associés diminuant ainsi l'endettement du Groupe. Le niveau relativement bas des ratios au 31 décembre 2024 reflète le désendettement du Groupe à la suite des cessions d'actifs.

6.13. Avantages du personnel

(en K euros)	31/12/2024	31/12/2023
Évaluation des engagements		
Obligations à l'ouverture	367	353
Coût net d'une année de service additionnelle	58	60
Charge d'intérêt	12	13
Prestations payées	0	0
Gains et pertes actuariels non recyclables en résultat	24	-59
Changement de méthode lié à l'application de l'Agenda Décision IFRS IC IFRIC Update	0	0
Variation de périmètre	0	0
Reclassement IFRS 5	0	0
SOLDE NET AU PASSIF	462	367
<i>Dont valeur actuelle à la clôture de l'exercice</i>	462	367
<i>Dont perte ou gain actuariel</i>	24	-67
HYPOTHÈSES DES PASSIFS		
Taux d'actualisation des indemnités de départ à la retraite à la fin de l'année	3,35%	3,20%
Augmentation des salaires à la fin de l'année	3,00%	3,00%

6.14. Passifs courants

Décomposition (en K euros)	31/12/2024	31/12/2023
Emprunts obligataires	0	0
Coupons courus sur emprunts obligataires	1 154	1 151
Emprunts auprès des établissements de crédit	41 581	17 485
Emprunt - Crédit-bail	0	0
Obligations locatives	1 696	1 746
Dettes sur intérêts minoritaires ou options de vente accordées aux minoritaires		2 132
Crédits promoteurs	17 245	27 697
Instruments dérivés de couverture	0	0
Dettes financières diverses - Dépôts de garantie	19	2 937
Concours bancaires courants	72	3
Intérêts courus non échus	927	1 166
PASSIFS FINANCIERS	62 694	54 316
Fournisseurs	89 563	81 574
Fournisseurs d'immobilisations	0	833
DETTES FOURNISSEURS	89 563	82 408
Provisions courantes	2 597	2 194
Clients créditeurs	1 698	1 894
Dettes sociales et fiscales	34 443	36 426
Dettes sur co-promoteurs	8 610	8 525
Dettes d'impôt	1 354	1 351
Charges appelées d'avance	362	484
Dettes diverses	5 119	2 583
Produits constatés d'avance	1 065	671
AUTRES PASSIFS COURANTS	55 246	54 129
TOTAL PASSIFS LIÉS AUX ACTIFS DESTINÉS À LA VENTE	2 981	5 997
TOTAL PASSIFS COURANTS	210 484	196 850

6.15. Besoin en fonds de roulement

Échéancier (en K euros)	31/12/2024	31/12/2023
ACTIFS COURANTS	246 585	251 059
Stocks et en cours	120 951	115 944
Créances clients et autres débiteurs	125 634	135 115
PASSIFS COURANTS	143 916	134 718
Fournisseurs (hors fournisseurs d'immobilisations) et autres dettes	89 563	81 574
Autres créditeurs	54 353	53 144
TOTAL BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	102 669	116 341

(en K euros)	31/12/2024	31/12/2023
Total besoin en fonds de roulement à l'ouverture	116 341	85 268
Variation de périmètre	0	0
Variation du besoin en fonds de roulement du tableau des flux de trésorerie	- 14 445	22 363
Autres ⁽¹⁾	773	8 710
TOTAL BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT À LA CLÔTURE	102 669	116 341

(1) Dont neutralisation des dividendes perçus des entreprises associées pour 1 339 K€ en 2024 (contre 2 668 K€ en 2023).

6.16. Notes sur le tableau de flux de trésorerie

6.16.1. Dotations aux amortissements et dépréciations

(en K euros)	Note	31/12/2024	31/12/2023
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS SUIVANT LE COMPTE DE RÉSULTAT		- 6 795	- 8 694
Neutralisation des reprises de provisions sur stocks nettes des dotations		96	- 316
Dépréciation financière sur titres de participation des entités non consolidées		0	0
Neutralisation des reprises de provisions pour risques et charges nettes des dotations		844	682
Neutralisation des reprises de provisions sur créances douteuses nettes des dotations	6.9	206	156
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS SUIVANT LE TFT		- 5 649	- 8 171
Dotations aux amortissements immobilisations incorporelles ⁽¹⁾	6.2	- 4 004	- 4 883
Dotations aux amortissements et provisions immobilisations corporelles	6.4	- 466	- 376
Dotations aux amortissements immeubles de placement, nettes des reprises pour dépréciation	6.3	- 1 178	- 2 912
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 Maisons Marianne

6.16.2. Besoin en fonds de roulement

Le besoin en fonds de roulement, composé principalement des stocks, en-cours de production et créances clients à l'actif, ainsi que des dettes fournisseurs et autres dettes d'exploitation au passif, s'est réduit de plus de 14 M€ entre 2023 et 2024, passant de 116,3 M€ à 102,7 M€.

La variation du poste BFR est principalement liée à l'activité Développement Immobilier et aux différentes cessions d'actifs sur l'activité Investissement et se décompose de la façon suivante :

- › des variations de stocks et en-cours en fonction du rythme de production et de livraison ;
- › des variations des créances clients liées à l'activité de Développement Immobilier qui résultent de la transformation des actifs sur contrats (en créances) au fur et à mesure des appels de fonds auprès des clients ;
- › des avances et acomptes correspondant aux indemnités d'immobilisations versées par le Groupe lors de signature de promesse d'achat de terrain. Par rapport à 2023, le Groupe a volontairement réduit le rythme d'acquisition de terrains, adoptant une stratégie plus sélective dans le lancement de nouveaux projets.

6.16.3. Décaissements sur acquisitions d'immobilisations

Les décaissements sur immobilisations incorporelles sont liés plus spécifiquement aux coûts engagés pour le développement des plateformes, sites internet et solutions ERP du Groupe (0,1 M€).

Les décaissements sur immobilisations corporelles s'expliquent principalement par des investissements en matériel informatique et véhicules (0,2 M€).

Les décaissements sur immeubles de placement s'expliquent principalement par la fin des travaux de construction d'un parc d'activité sur les communes de Pierrefitte et Stains (93) - Actif vendu au 31 décembre 2024.

6.16.4. Encaissements / Remboursements d'emprunts

Les remboursements d'emprunts correspondent 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.

6.16.5. Variation des passifs issus des activités de financement

Passifs courants et non courants (en K euros)	31/12/2023	Flux de trésorerie	Flux non cash			31/12/2024
			Acquisition	Reclassement	Var de juste valeur	
Emprunt obligataire	32 185	0	0	0	100	32 285
Coupons courus sur emprunt obligataire	1 151	0	0	0	3	1 154
Emprunts bancaires auprès des établissements de crédit ⁽¹⁾	106 332	-57 265	0	0	659	49 726
Intérêts courus non échus	1 166	0	0	0	-239	927
Emprunts location financement	0	0	0	0	0	0
Obligations locatives	2 276	-2 087	1 595	0	0	1 785
Crédits promoteurs	49 330	-154	0	0	0	49 176
Dettes sur intérêts minoritaires ou options de vente accordées aux minoritaires	2 132	-320	0	0	-1 812	0
Instruments dérivés passifs sur emprunts	0	0	0	0	0	0
Instruments dérivés actifs sur emprunts	-1 511	0	0	0	1 080	-431
Dettes financières diverses – Dépôts de garantie	2 825	-1 919	0	-430	0	476
Dettes financières diverses – Autres fonds propres	718	-718	0	0	0	0
TOTAL	196 604	-62 463	1 595	-430	-210	135 097

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

NOTE 7. Informations sur le compte de résultat

7.1. Chiffre d'affaires

(en K euros)	31/12/2024	31/12/2023
Investissement (revenus locatifs)	4 195	5 938
Développement Immobilier	158 057	160 478
Gestion d'actifs	36 691	39 742
TOTAL CHIFFRE D'AFFAIRES	198 944	206 158

7.2. Détail de l'EBITDA Récurrent Retraité

L'EBITDA récurrent retraits est défini à la note 2.3.22 Indicateurs alternatifs de performance des états financiers consolidés au 31 décembre 2024.

(en K euros)	31/12/2024	31/12/2023
Résultat opérationnel courant	10 091	13 730
Amortissements et dépréciations des immobilisations	5 649	8 171
Paievements en actions	521	113
Dividendes reçus des entreprises comptabilisées par équivalence et ayant une nature opérationnelle (retraits du coût de l'endettement financier net, des amortissements et dépréciations des immobilisations ainsi que de l'impôt)	781	3 843
Contribution des club-deal et opérations en co-investissement	86	1 545
Éléments non récurrents	756	0
EBITDA RÉCURRENT RETRAITÉ	17 883	27 402

7.3. Autres produits sur titres

Le résultat sur acquisition d'actifs de 2,3 M€ correspond à l'impact de l'acquisition du solde des titres de Maisons Marianne (ex Marianne Développement) tel que décrit au paragraphe 1.1 Faits marquants.

7.4. Résultat sur cessions d'actifs

(en K euros)	31/12/2024			31/12/2023
	Immeuble de placement ⁽¹⁾	Titres ⁽²⁾	Actifs immobiliers ⁽³⁾	Immeuble de placement ⁽⁴⁾
Produits de cession	73 129	1 858	550	32 405
Frais de cession (y compris travaux)	-1 397	0	0	-1 890
Indemnité de remboursement anticipé sur emprunt	-36	0	0	-40
Produits de cession (valeur nette)	71 696	1 858	550	30 475
Valeur nette comptable des travaux engagés sur l'exercice avant cession	-276	0	0	0
Valeur nette comptable des éléments cédés et autres frais	-63 644	-910	-464	-20 407
Résultat interne neutralisé	0	0	0	0
RÉSULTAT DE CESSION NET D'ACTIFS	7 776	949	86	10 068

(1) Cession de dix sites Speedy situés en région parisienne et de deux parcs d'activités sis Stains-Pierrefitte (93) et Le Plessis-Pâté (92)

(2) Cession des titres de la société Synerland

(3) Cession d'un musée sis Le Havre

(4) Cession de quinze sites Speedy situés en région parisienne et de six immeubles d'activités sis Corneilles En Parisis, Provins, Stains, St Quentin Fallavier et Toulouse

7.5. Charges externes et autres charges

(en K euros)	31/12/2024	31/12/2023
Achats non stockés, Matériel et Fournitures	420	603
Coût de revient des stocks	132 820	133 347
Autres services extérieurs	4 668	4 514
<i>Dont loyers et charges locatives⁽¹⁾</i>	1 387	880
<i>Dont dépenses d'entretien⁽²⁾</i>	2 021	2 106
Autres charges externes	10 390	11 251
<i>Dont rémunérations d'intermédiaires et honoraires</i>	5 653	6 247
Autres charges d'exploitation	2 417	1 734
TOTAL CHARGES EXTERNES ET AUTRES CHARGES	150 715	151 450

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

(2) Les dépenses d'entretien correspondent principalement à des charges de maintenance informatique

Autres charges d'exploitation

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

7.6. Charges de personnel

Échéancier (en K euros)	31/12/2024	31/12/2023
Salaires et charges	32 119	31 866
Intéressements et participation	0	0
Charges sur paiement en actions	439	554
TOTAL CHARGES DE PERSONNEL	32 558	32 420

Le montant des charges sociales comptabilisées au titre des régimes à cotisations définies s'élève à 2 231 K€. Le Groupe emploie 227 salariés au 31 décembre 2024 au travers de 7 sociétés (ATLAND, ATLAND Résidentiel, ATLAND Voisin, Maisons Marianne, Aedgis Group, Aedgis et Atland IM) contre 254 au 31 décembre 2023.

Les effectifs au 31 décembre 2024 et au 31 décembre 2023 se décomposent de la manière suivante :

	2024	2023
EFFECTIFS PAR PÔLE	227	262
Développement Immobilier	81	103
Gestion d'actifs	108	125
Corporate ATLAND	38	34
Investissement Immobilier	0	0
EFFECTIFS PAR GENRE	227	262
Femme	122	134
Homme	105	128
EFFECTIFS PAR STATUT	227	262
Cadre	174	201
Non cadre	53	61

Les équivalents temps plein (ETP) se décomposent de la manière suivante :

	2024	2023
ETP PAR PÔLE	231	249
Développement Immobilier	87	104
Gestion d'actifs	111	113
Corporate ATLAND	33	32
ETP PAR GENRE	231	249
Femme	122	130
Homme	109	119
ETP PAR STATUT	231	249
Cadre	182	193
Non cadre	49	56

Une Unité Économique et Sociale (l'UES ATLAND) regroupant les sociétés ATLAND, ATLAND Voisin, ATLAND Résidentiel et FUNDIMMO a été constituée en 2019. Cette UES a progressivement intégré les filiales acquises et créés.

7.7. Dotations nettes aux amortissements et provisions

(en K euros)	31/12/2024	31/12/2023
Amortissements des droits d'utilisation des actifs loués	2 053	2 229
Amortissements et dépréciations nettes des immobilisations	3 595	5 942
Dotations nettes des reprises pour dépréciation d'actifs	302	-160
Dotations nettes des reprises aux provisions pour risques et charges	844	682
TOTAL DOTATIONS NETTES AUX AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	6 795	8 694

7.8. Résultat financier

(en K euros)	31/12/2024	31/12/2023
Produits financiers	2 626	2 843
Charges financières	-11 471	-11 767
Juste valeur des titres de participation non consolidés (IFRS 9)	-157	1 321
Juste valeur des valeurs mobilières de placement	3	0
COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET	-8 999	-7 603
Juste valeur des contrats de couvertures (IFRS 9)	112	-46
Variation des provisions	441	-625
Autres produits et charges financiers	0	0
AUTRES PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS	553	-671
RÉSULTAT FINANCIER	-8 446	-8 274

7.9. Impôts sur les bénéfices

(en K euros)	31/12/2024	31/12/2023
Impôts sur les sociétés exigibles	-3 668	-5 697
Impôts différés	-142	305
IMPÔTS SUR LES BÉNÉFICES	-3 810	-5 393

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

(en K euros)	31/12/2024	31/12/2023
Résultat net après impôt	10 779	13 317
Résultat des participations dans les entreprises associées	-1 814	-3 185
Impôts sur les bénéfices	3 810	5 393
RÉSULTAT DES ACTIVITÉS COURANTES AVANT IMPÔTS	12 775	15 525
<i>Taux d'imposition théorique retenu par le groupe</i>	<i>25,00%</i>	<i>25,00%</i>
<i>Taux d'imposition réel</i>	<i>29,82%</i>	<i>34,74%</i>
<i>Taux d'imposition réel hors CVAE</i>	<i>30,50%</i>	<i>33,85%</i>
Charge d'impôt théorique	3 194	3 881
Différence entre l'impôt théorique et les impôts sur le résultat	-616	-1 512
CETTE DIFFÉRENCE S'EXPLIQUE COMME SUIT :		
Effets des différences permanentes	-694	-561
Impact de la CVAE (nette de son économie d'IS)	-87	-138
Effets des crédits d'impôts	45	58
Effet net des impôts différés non constatés en social	426	255
Incidence des déficits de la période non activés	-254	-695
Différence de taux d'imposition	-267	-330
Autres	215	-100
ÉCART NET	0	0

NOTE 8. Informations complémentaires

La société FINEXIA, n° SIRET 3775142500085 est la société consolidante d'ATLAND.

8.1. Engagements hors bilan

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

(en K euros)	31/12/2024	31/12/2023
Engagements reçus liés au financement	0	0
Engagements reçus liés au périmètre : garanties de passif reçues	500	500
Engagements reçus liés aux activités opérationnelles	11 500	11 925
Cautions reçues dans le cadre de la loi Hoguet (France)	11 500	11 500
Cautions reçues des locataires	0	425
Promesses unilatérales reçues sur le foncier et autres engagements	0	0
Autres engagements reçus liés aux activités opérationnelles	0	0
TOTAL ENGAGEMENTS REÇUS	12 000	12 425
Engagements donnés liés au financement	46 414	99 297
Inscription en privilèges de prêteurs de deniers	11 554	55 375
Hypothèque ou promesse d'affectation hypothécaire	34 860	43 922
Engagements donnés liés au périmètre : garanties de passifs donnés	0	0
Engagements donnés liés aux activités opérationnelles	55 637	128 370
Garanties d'achèvements des travaux	45 928	104 596
Garanties données sur paiement à terme d'actifs	0	0
Cautions d'indemnités d'immobilisations	0	0
Garantie de paiement indemnités d'immobilisations consenties au terme de PUV et PSV	9 709	23 774
Autres cautions et garanties données	0	0
TOTAL ENGAGEMENTS DONNÉS	102 051	227 667

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

Le Groupe ne dispose pas au 31 décembre 2024 de lignes de crédit disponibles non utilisées à l'exception des financements adossés à la construction d'actif à court terme et long terme.

Engagements réciproques

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

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

8.2. Description générale des principales dispositions des contrats de locations

Au 31 décembre 2024, l'ensemble du patrimoine immobilier d'ATLAND est localisé en France, et se trouve donc régi par le droit français.

La durée moyenne résiduelle ferme des baux s'établit à 2,45 années au 31 décembre 2024.

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

8.3. Revenus minimaux garantis dans le cadre des contrats de location simple signés au 31 décembre 2024

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	456	514	92	1 062

La baisse des loyers minimaux garantis s'inscrit dans la stratégie de cession d'actifs opérés depuis 2021 (voir faits marquants).

Au 31 décembre 2023, la situation était la suivante :

(en K euros)	à moins d'1 an	de 1 à 5 ans	à plus de 5 ans	Total
LOYERS MINIMAUX GARANTIS	5 285	19 215	12 209	36 709

8.4. Événements postérieurs au 31 décembre 2024

Néant

8.5. Honoraires des contrôleurs légaux des comptes

L'Assemblée Générale Annuelle du 15 mai 2024 a acté le remplacement de son collège de Commissaire aux comptes suite à l'arrivée à l'échéance de leurs mandats respectifs.

C'est ainsi que :

- › Le cabinet KPMG Audit IS a été remplacé par le cabinet PriceWaterhouseCoopers Audit (PWC);
- › Le cabinet AGM Audit Legal a été remplacé par le cabinet Grant Thornton.

Le montant des honoraires des Commissaires aux comptes pour le contrôle des comptes 2023 et 2024 sont les suivants :

Exercices couverts : 2024 et 2023 ⁽¹⁾ (en K euros)	Grant Thornton		PWC		AGM - Implid Audit		Autres cabinets (KPMG, Denjean et autres)	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
AUDIT								
CERTIFICATION, EXAMEN DES COMPTES INDIVIDUELS ET CONSOLIDÉS ⁽²⁾	72	0	74	0	68	141	57	132
Émetteur : ATLAND SA	60	0	60	0	4	44	0	126
Filiales intégrées globalement	12	0	14	0	65	96	57	7
Services autres que la certification des comptes (SACC)	0	0	0	0	0	9	0	71
Émetteur : ATLAND SA ⁽³⁾	8	0	8	0	0	6	0	6
Filiales intégrées globalement	0	0	0	0	0	3	0	65
Sous-total	80	0	82	0	68	149	57	203
AUTRES PRESTATIONS RENDUES PAR LES RÉSEAUX AUX FILIALES INTÉGRÉES GLOBALEMENT	0	0	0	0	0	0	0	0
Sous-total	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL	80	0	82	0	68	149	57	203

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

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

(3) Attestation sur les ratios bancaires en lien avec les covenants

8.6. Transactions avec les parties liées

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

8.6.1. Prestations entre parties liées

(en K euros)	31/12/2024	31/12/2023
Opérations réalisées en co-promotion		
Chiffre d'affaires	3 723	6 121
Opérations réalisées avec des entités ad hoc		
Intérêts financiers sur apports en compte courant	465	384

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.

8.6.2. Rémunération des organes de direction et d'administration

(en K euros)	31/12/2024	31/12/2023
Rémunération et Avantages à court terme	1 896	1 807
Paievements fondés sur des actions	0	49
Redevances de marque	843	891
Jetons de présence	212	188
Contrat de prestations de services administratives conclus avec FINEXIA SAS *	549	2 570

* La baisse significative de ce poste de charges est à rapprocher de la restructuration du groupe, tel qu'exposé dans le paragraphe Faits significatifs de l'exercice. Les montants correspondent à la charge comptabilisée dans le compte de résultat de l'exercice.

8.7. Principales sociétés consolidées au 31 décembre 2024

2.2. Filiales consolidées	Siège	Pays	N° Siren	% Intérêt 2024	% Intérêt 2023	Méthode
1. SOCIÉTÉ CONSOLIDANTE						
SA ATLAND	PARIS	France	598 500 775	-	-	IG
2. FILIALES CONSOLIDÉES						
SARL ATLAND ENTREPRISES	PARIS	France	437 664 386	TUP	100%	n.a
SAS ATLAND INVESTMENT MANAGEMENT	PARIS	France	929 827 780	100%	création	IG
SCI MP LOG	PARIS	France	490 462 439	100%	100%	IG
SCI NEGOCAR	PARIS	France	440 166 411	100%	100%	IG
SCI FONCIERE ATLAND ARGENTEUIL MICHEL CARRE	PARIS	France	878 054 808	100%	100%	IG
SCI SYNERLAND	PARIS	France	528 594 328	0%	20%	n.a
SCI FONCIERE ATLAND PLESSIS PATE	PARIS	France	820 556 660	100%	100%	IG
SCI FONCIERE ATLAND PROVINS	PARIS	France	828 851 972	100%	100%	IG
SCCV FONCIERE ATLAND STAINS	PARIS	France	799 090 204	100%	100%	IG
SAS SPEEDLAND	PARIS	France	801 312 208	100%	100%	IG
SAS ATLAND GROUP	PARIS	France	811 047 919	TUP	100%	n.a
SCCV FONCIERE ATLAND MY VALLEY	PARIS	France	812 718 419	100%	100%	IG
SCI F ATLAND STAINS ROL-TANGUY	PARIS	France	837 626 514	100%	100%	IG
SCI FONCIERE ATLAND FALLAVIER	PARIS	France	835 221 896	100%	100%	IG
SCI FONCIERE ATLAND RUEIL MALMAISON	PARIS	France	901 498 832	100%	100%	IG
SAS ATLAND VOISIN	DIJON	France	310 057 625	100%	100%	IG
SAS ATLAND RESIDENTIEL	PARIS	France	382 561 249	100%	100%	IG
SCCV ATLAND HOUILLES FAIDHERBES	PARIS	France	814 911 038	100%	100%	IG
SCCV ATLAND VERSAILLES BERTHIER	PARIS	France	813 416 195	75%	75%	IG
SCI ATLAND RESIDENCY CLICHY	PARIS	France	810 144 964	96%	96%	IG
SNC ATLAND HOUILLES FAIDHERBES	PARIS	France	827 588 427	100%	création	IG
SCCV ATLAND EDEN PLESSIS TREVISE	PARIS	France	824 083 323	100%	création	IG
SCCV ATLAND HOUILLES PELLETAN	PARIS	France	824 151 393	100%	100%	IG
SCCV ATLAND COLOMBES	PARIS	France	823 462 262	75%	75%	IG
SCI ATLAND CHESSY	PARIS	France	820 682 300	100%	100%	IG
SCCV L'ARCHE EN L'ILE	PARIS	France	818 056 996	50%	50%	IG
SCCV CHATENAY LEON MARTINE	PARIS	France	814 039 269	100%	100%	IG
SNC ATLAND BIOT	PARIS	France	920 801 263	liquidée	100%	n.a
SARL FINANCIERE DE PARTICIPATION	PARIS	France	415 272 418	100%	100%	IG
SCI FRG FRANCHEVILLE	PARIS	France	798 004 271	49%	49%	MEE
SAS GL FRG	PARIS	France	532 095 254	50%	50%	IG
SCCV HERBLAY AMBASSADEUR	PARIS	France	809 725 955	100%	100%	IG
SARL FRG INVESTISSEMENTS	PARIS	France	797 580 321	100%	100%	IG
SCCV ATLAND AULNAY DUCLOS	PARIS	France	920 359 114	60%	60%	IG
SCI ATLAND SAINT-WITZ LES JONCS	PARIS	France	847 840 147	60%	60%	IG
SCCV ATLAND ADIM LES TERRASSES DE L'ARSENAL	PARIS	France	849 280 102	50%	50%	IG
SCCV ADIM ATLAND LES JARDINS DE L'ARSENAL	NANTERRE	France	849 730 940	50%	50%	MEE
SCCV ATLAND BONDOUFLE GRAND PARC	PARIS	France	852 922 475	100%	100%	IG
SCCV ATLAND SAINT-PATHUS	PARIS	France	919 209 205	100%	100%	IG
SCCV FRG ANTONY VILLA KENNEDY	PARIS	France	818 270 530	100%	100%	IG
SCCV LIL'PHARE	PARIS	France	819 928 557	50%	50%	IG
SCCV LIL'SEINE	PARIS	France	802 865 824	50%	50%	IG
SCCV CORMEILLES LOUIS HAYET	PARIS	France	814 450 961	50%	50%	IG
SCCV ATLAND VILLEPINTE SULLY	PARIS	France	824 152 458	100%	100%	IG
SCCV PIERRE DE MONTREUIL	PARIS	France	809 728 090	100%	100%	IG
SCCV ATLAND ARGENTEUIL MONTMORENCY	PARIS	France	819 401 019	100%	100%	IG
SCCV ATLAND MELUN GENERAL DE GAULLE	PARIS	France	933 225 450	100%	création	IG

2.2. Filiales consolidées	Siège	Pays	N° Siren	% Intérêt 2024	% Intérêt 2023	Méthode
SCCV ATLAND NANTEUIL LES MEAUX	PARIS	France	937 926 202	100%	création	IG
SCCV ATLAND PONTOISE BOSSUT	PARIS	France	937 754 497	100%	création	IG
SCCV ATLAND PLESSIS PATE CHARCOIX	PARIS	France	924 946 247	100%	création	IG
SCCV ATLAND EPINAY S/ORGE	PARIS	France	820 961 803	100%	100%	IG
SCCV PRE SAINT GERVAIS PERI	PARIS	France	819 423 534	100%	100%	IG
SCCV SEVRAN PERI	PARIS	France	809 458 946	100%	100%	IG
SCCV VILLEJUIF ST ROCH	PARIS	France	814 063 830	75%	75%	IG
SCCV LES TERRASSES D'ENGHEN	PARIS	France	813 870 318	100%	100%	IG
SCCV ATLAND ARGENTEUIL JEAN JAURES	PARIS	France	819 780 750	100%	100%	IG
SCI FRG VILLENY	PARIS	France	798 005 625	100%	100%	IG
SCCV ATLAND TORCY	PARIS	France	824 151 344	100%	100%	IG
SCCV FONC. ATLAND CORMEILLES EN PARISIS III	PARIS	France	533 384 798	100%	100%	IG
SNC ATLAND LEVALLOIS-PERRET VOLTAIRE	PARIS	France	895 214 682	95%	95%	IG
SNC ATLAND HENRY MONNIER	PARIS	France	901 073 171	95%	95%	IG
SCCV B2B CONFLANS STE HONORINE	PARIS	France	825 329 329	100%	100%	IG
SCI ATLAND PERSPECTIVE BEZONS	PARIS	France	834 260 549	70%	70%	IG
SCCV ATLAND CHAMPIGNY MARAIS	PARIS	France	827 834 276	75%	75%	IG
SCCV MY VALLEY CONFLANS STE HONORINE	PARIS	France	831 006 283	100%	100%	IG
SCCV ATLAND CHATOU ECOLES 2	PARIS	France	845 389 378	100%	100%	IG
SCCV ATLAND SAINT GERMAIN OURCHES	PARIS	France	845 389 550	100%	100%	IG
SCI SAVIGNY 8-10 BOULEVARD ARISTIDE BRIAND	NEUILLY SUR SEINE	France	849 314 299	49%	49%	MEE
SCI ATLAND VILLEMOMBLE MARNAUDE BERGER	PARIS	France	852 993 179	100%	100%	IG
SCCV OFFICE VALLEY CONFLANS STE HONORINE	PARIS	France	831 008 149	100%	100%	IG
SCCV URBAN VALLEY CONFLANS STE HONORINE	PARIS	France	825 330 400	100%	100%	IG
SCI ATLAND SURESNES MOULINEAUX	PARIS	France	840 721 245	70%	70%	IG
SCCV ATLAND VERNEUIL GRANDE RUE	PARIS	France	844 324 996	100%	100%	IG
SCCV ATLAND DEUIL LA BARRE	PARIS	France	844 278 853	100%	100%	IG
SCCV ATLAND NOISEAU KENNEDY	PARIS	France	842 822 942	100%	100%	IG
SCCV NATUR'BOISSIERE	PARIS	France	841 643 380	75%	75%	IG
SCCV ATLAND CORBEIL ESSONNES	PARIS	France	842 642 845	100%	100%	IG
SCCV CORMEILLES SARRAIL	PARIS	France	843 387 333	40%	40%	MEE
SCCV CORMEILLES NANCY	PARIS	France	843 403 197	40%	40%	MEE
SCCV ATLAND CHILLY MAZARIN	PARIS	France	842 196 735	95%	95%	IG
SCCV ATLAND CHEVREUSE VERSAILLES	PARIS	France	843 204 025	95%	95%	IG
SCCV ATLAND BEZONS JEAN JAURES	PARIS	France	843 207 689	65%	65%	IG
SAS ATLAND PROMOTION	PARIS	France	493 134 654	100%	100%	IG
SCI ATLAND VILLIERS VERGERS	PARIS	France	489 478 420	100%	100%	IG
SCI ATLAND CHATOU ECOLES	PARIS	France	492 755 699	75%	75%	IG
SCI ATLAND SARCELLES LECLERC	PARIS	France	492 755 624	100%	100%	IG
SCCV ATLAND BONDOUFLE GRAND NOYER	PARIS	France	803 694 447	100%	100%	IG
SCI ATLAND IVRY	PARIS	France	803 946 698	94%	94%	IG
SNC ATLAND LOGIPROM LILLE	PARIS	France	803 798 528	70%	création	IG
SARL QUANTUM RESIDENTIAL	PARIS	France	450 657 473	100%	100%	IG
SCCV ATLAND SARTROUVILLE JEAN JAURES	PARIS	France	878 209 253	100%	100%	IG
SCCV ATLAND SARTROUVILLE GARENNES	PARIS	France	879 684 637	50%	50%	IG
SCCV ATLAND GROSLAY GENERAL LECLERC	PARIS	France	880 785 746	100%	100%	IG
SCCV ATLAND SAINT MANDE BERULLE	PARIS	France	881 796 841	100%	100%	IG
SCCV ATLAND NOISY LE GRAND BAS HEURTS	PARIS	France	882 770 985	100%	100%	IG
SCCV ATLAND 37 JULES CESAR	PARIS	France	882 776 131	70%	70%	IG
SCCV ATLAND BEZONS BONNEFF	PARIS	France	985 282 946	60%	création	IG
SCCV BAILLET JEAN NICOLAS	PARIS	France	931 113 740	99%	création	IG
SNC ATLAND LE BLANC MESNIL	PARIS	France	882 276 264	100%	100%	IG

2.2. Filiales consolidées	Siège	Pays	N° Siren	% Intérêt 2024	% Intérêt 2023	Méthode
SCCV ATLAND VERNOUILLET TRIEL	PARIS	France	880 785 795	95%	95%	IG
SCCV EAUBONNE VOLTAIRE	LILLE	France	881 560 809	50%	50%	MEE
SCCV GAGNY JOANNES	PARIS	France	892 319 468	75%	75%	IG
SCCV ATLAND VILLIERS LE BEL JULES FERRY	PARIS	France	887 708 212	100%	100%	IG
SCCV ATLAND ARPAJON BELLES VUES	PARIS	France	891 424 673	100%	100%	IG
SCCV ATLAND DRANCY LALOUETTE	PARIS	France	891 407 686	95%	95%	IG
SCCV ATLAND LONGJUMEAU BIZET	PARIS	France	891 424 699	100%	100%	IG
SCCV ATLAND LE PLESSIS-ROBINSON DESCARTES	PARIS	France	887 708 162	85%	85%	IG
SNC CRESPIERES CHÂTEAU	PARIS	France	891 199 671	51%	51%	IG
SCCV SAINT REMY RUE DE PARIS	PARIS	France	830 790 275	100%	100%	IG
SCCV ATLAND MDM BALLANCOURT	PARIS	France	901 444 356	51%	51%	IG
SCCV ATLAND LE BLANC MESNIL PVC	PARIS	France	904 245 917	100%	100%	IG
SCCV ATLAND PITCH BONDOUFLE E3 OUEST	PARIS	France	908 197 148	51%	51%	IG
SCCV ATLAND CHELLES DE GAULLE	PARIS	France	907 710 255	100%	100%	IG
SCCV ATLAND CHELLES RPA	PARIS	France	908 296 684	100%	100%	IG
SCCV ATLAND ENGHIEU LES BAINS MALLEVILLE	PARIS	France	904 411 527	100%	100%	IG
SCCV ATLAND HERBLAY PIERRELAIE	PARIS	France	897 526 851	100%	100%	IG
SCCV ATLAND LEUVILLE SUR ORGE JAURES	PARIS	France	904 411 493	100%	100%	IG
SCCV ATLAND HOUILLES TIVOLI	PARIS	France	904 411 519	liquidée	100%	n.a
SCCV ATLAND JUZIERS	PARIS	France	901 444 034	liquidée	100%	n.a
SCCV ATLAND MESNIL SAINT DENIS	PARIS	France	904 245 933	100%	100%	IG
SAS NOISIEL MALVOISINE	PARIS	France	894 031 996	65%	65%	IG
SCCV SAINT CLOUD REPUBLIQUE	PARIS	France	901 444 075	100%	100%	IG
SCCV ATLAND SAINT MANDE GENERAL LECLERC	PARIS	France	897 982 658	95%	95%	IG
SNC ATLAND BOURGET	PARIS	France	899 827 158	liquidée	95%	n.a
SCCV ATLAND CITIC BALLANCOURT	PARIS	France	901 444 349	100%	100%	IG
SCCV ATLAND URBAPROM PLESSIS	PARIS	France	903 958 718	51%	51%	IG
SAS MAISONS MARIANNE	PARIS	France	403 570 500	100%	60%	IG
SCCV GONESSE E. RAIN	LILLE	France	852 604 214	12%	12%	MEE
SCCV OSNY DE CHARS	LILLE	France	879 895 274	29%	29%	MEE
SAS ROMINVEST	PARIS	France	441 315 231	100%	100%	IG
SAS MAISONS MARIANNE SERVICES	PARIS	France	448 382 077	TUP	60%	n.a
SCCV VAUREAL BORIS VIAN	LILLE	France	844 749 689	29%	29%	MEE
SCI VAUREAL BD DE L'OISE NORD	LILLE	France	814 122 438	29%	29%	MEE
SCCV ATLAND DEUIL LA BARRE SAINT DENIS	PARIS	France	891 398 943	100%	100%	IG
SCCV JOUARS PONTCHARTRAIN LA BONDE	PARIS	France	890 340 375	100%	100%	IG
SAS AEDGIS GROUP	PARIS	France	922 080 056	100%	100%	IG
SAS AEDGIS	PARIS	France	982 564 759	100%	100%	IG
SAS FUNDIMMO	PARIS	France	802 497 099	100%	100%	IG
SAS FUNDIMMO 72H	PARIS	France	841 480 304	100%	100%	IG
ATLAND ARGENTEUIL DELAMBRE	PARIS	France	949 800 056	liquidée	100%	n.a
BEZONS ALBERT1ER	PARIS	France	979 764 321	100%	100%	IG
ATLAND BRUYERES SUR OISE BERNES	PARIS	France	948 644 273	100%	100%	IG
SNC LE CHESNAY AUDIGIER	PARIS	France	922 353 883	100%	100%	IG
ATLAND L'HAY LES ROSES LOT 2	PARIS	France	977 676 543	100%	100%	IG
ATLAND MAIGNELAY MONTIGNY CHATEAU	PARIS	France	981 725 377	100%	100%	IG
ATLAND MDM MANDRES LES ROSES	PARIS	France	979 864 758	80%	80%	IG
ATLAND SAINT REMY CHEVIN COURT	PARIS	France	979 489 069	100%	100%	IG
ATLAND VERNOUILLET DOUMER	PARIS	France	953 853 405	100%	100%	IG
ATLAND VITRY SUR SEINE SOLIDARITE	PARIS	France	977 676 782	100%	100%	IG
ROUBAIX	LILLE	France	904 863 495	11%	11%	MEE
SCCV LA NORVILLE - LOT P ZAC DU SOUCHET	PARIS	France	952 373 488	21%	21%	MEE