

ATLAND SA

Rapport des commissaires aux comptes
sur les comptes consolidés

(Exercice clos le 31 décembre 2025)

PricewaterhouseCoopers Audit

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

Grant Thornton

Membre français 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 2025)

A l'assemblée générale de la société

ATLAND SA

121, avenue de Malakoff
75016 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 2025, 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 2025 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

Notes 2.3.4 « Regroupement d'entreprises et Goodwill » et 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 61,3 millions d'euros au 31 décembre 2025.

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 groupe d'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 », la Direction 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 », la Direction a procédé à la valorisation en interne du palier selon la méthode des discounted cash-flow (corroboré par les méthodes de multiples boursiers et de transactions comparables) et pour ce qui concerne Aedgis Group, a également fait appel à un expert indépendant pour corroborer son évaluation.

Au regard des modalités de détermination des goodwill sur l'exercice, et de leurs valeurs d'utilité, 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 avec les normes comptables en vigueur et de la pertinence de l'information financière présentée dans la note 6.1 de l'annexe aux comptes consolidés. Nous avons également apprécié les modalités de mise en œuvre de cette méthodologie, notamment lors de la réalisation des travaux d'audit suivants :

- vérifié la pertinence de l'approche retenue pour déterminer les unités génératrices de trésorerie au niveau desquelles sont réalisés les tests de perte de valeur des actifs ;
- pris connaissance des méthodes de valorisation utilisées et apprécié leur pertinence ;
- apprécié les principales hypothèses, en particulier l'évolution du chiffre d'affaires et de l'Ebitda dans les Business Plan utilisés, les taux de croissance long terme, les taux d'actualisation retenus avec notre connaissance du secteur ;

- Apprécié les compétences et l'indépendance des experts externes en évaluation consultés par la Direction vis à vis de la Société.

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 » et note 7.1 « Chiffre d'affaires » de l'annexe aux comptes consolidés

Risque identifié

Le chiffre d'affaires de l'exercice 2025 des activités de promotion immobilière s'élève 130,1 millions d'euros, soit près de 75% 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 important 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 le coût final des opérations ;
- pour les projets ayant retenu notre attention (notamment en raison de leur importance ou de leurs évolutions budgétaires, techniques ou commerciales significatives ou atypiques), nous nous sommes entretenus avec la Direction et, le cas échéant, nous avons collecté les 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 2025, le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit et le cabinet Grant Thornton étaient tous les deux dans la deuxième année de leur mission sans interruption.

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 29 avril 2026

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Grant Thornton
Membre français de Grant Thornton International

 Jean-Baptiste Deschryver

 Laurent BOUBOU

Jean-Baptiste Deschryver
Associé

Laurent Boubou
Associé

7.1. ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS ANNUELS 31 DÉCEMBRE 2025

État de la situation financière

Bilan consolidé actif (en K euros)	Note	31/12/2025	31/12/2024
ACTIFS NON COURANTS			
Goodwill	6.1	61 338	42 405
Immobilisations incorporelles	6.2	2 921	1 594
Droits d'utilisation des actifs loués	6.2	13 378	1 784
Immeubles de placement	6.3	2 410	2 564
Immobilisations corporelles	6.4	1 971	788
Participations dans les entreprises associées	6.6	5 469	5 909
Actifs financiers	6.5	16 263	12 823
Impôts différés actifs	6.7	3 285	3 228
TOTAL ACTIFS NON COURANTS		107 034	71 095
ACTIFS COURANTS			
Stocks et travaux en cours	6.8	79 997	120 951
Créances clients et autres débiteurs	6.9	128 742	126 249
Actifs d'impôt exigibles		3 796	2 213
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.10	73 152	99 890
TOTAL ACTIFS COURANTS		285 687	349 304
TOTAL ACTIFS DÉTENUS EN VUE DE LEUR VENTE	6.11. / 7. 3	710	3 155
TOTAL ACTIFS		393 431	423 555
Bilan consolidé passif (en K euros)			
	Note	31/12/2025	31/12/2024
CAPITAUX PROPRES			
Capital apporté	6.12	49 069	49 069
Réserves et résultats accumulés	6.12	80 337	81 192
Résultat de la période	6.12	8 106	8 808
CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE		137 512	139 069
Participations ne donnant pas le contrôle		1 764	3 175
CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS		139 276	142 243
PASSIFS NON COURANTS			
Emprunts et dettes financières non courants	6.13	62 450	69 837
Obligations locatives non courantes	6.13	11 163	89
Avantages du personnel	6.14	477	462
Impôts différés passifs		776	439
TOTAL PASSIFS NON COURANTS		74 867	70 827
PASSIFS COURANTS			
Passifs financiers	6.15	35 277	60 997
Obligations locatives courantes	6.15	2 553	1 696
Provisions courantes		2 580	2 597
Dettes fournisseurs et autres dettes	6.15	66 434	89 563
Autres passifs courants	6.15	71 681	52 649
TOTAL PASSIFS COURANTS		178 525	207 503
TOTAL PASSIFS LIES AUX ACTIFS DÉTENUS EN VUE DE LEUR VENTE		763	2 981
TOTAL PASSIFS		393 431	423 555

État consolidé du résultat net

Compte de résultat (en K euros)	Note	31/12/2025	31/12/2024
Chiffre d'affaires	7.1	174 142	198 944
Charges externes et autres charges	7.5	-125 861	-150 715
Impôts et taxes		-1 737	-1 204
Charges de personnel	7.6	-34 045	-32 558
Dotations nettes aux amortissements et aux provisions	7.7	-4 158	-6 795
Autres produits d'exploitation		3 675	2 419
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT		12 016	10 091
Résultat net sur cession d'actifs	7.3 et 7.4	-86	8 810
Autres produits sur titres		0	2 320
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL APRÈS CESSION D'ACTIFS		11 930	21 221
Charges financières	7.8	-6 108	-11 543
Produits financiers	7.8	1 294	3 097
RÉSULTAT FINANCIER		-4 814	-8 446
Impôt sur les bénéfices	7.9	-1 112	-3 810
RÉSULTAT NET DES SOCIÉTÉS INTÉGRÉES		6 004	8 965
Quote-part dans les résultats des entreprises associées	6.6	1 845	1 814
RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ		7 849	10 779
<i>dont part revenant aux actionnaires de la société mère</i>		<i>8 106</i>	<i>8 808</i>
<i>dont part revenant aux participations ne donnant pas le contrôle</i>		<i>-257</i>	<i>1 971</i>
Résultat par action		(€ par action)	(€ par action)
De base	6.12	1,89 €	2,05 €
Dilué	6.12	1,87 €	2,03 €

État du résultat global consolidé

(en K euros)	31/12/2025	31/12/2024
Résultat net consolidé	7 849	10 779
Variation de juste valeur des instruments dérivés de couverture nets d'impôts	-284	-1 026
Gains et pertes actuariels sur les régimes de retraites à prestations définies nets d'impôts	83	-12
Total gains et pertes non recyclables en résultat net	-200	-1 038
Juste valeur des actifs financiers (effets liés à IFRS 9)	83	356
Total gains et pertes recyclables en résultat net	83	356
TOTAL DES AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL (NET D'IMPÔT)	-117	-682
RÉSULTAT NET GLOBAL CONSOLIDÉ	7 732	10 097
Dont		
Part du groupe	7 989	8 126
Participations ne donnant pas le contrôle	-257	1 971

Tableau de variation des capitaux propres consolidés

(en Keuros)	Capital	Réserves	Résultat	Capitaux propres groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Capitaux propres Totaux
Au 31/12/2023	49 069	80 849	11 674	141 593	1 468	143 061
Juste valeur des instruments financiers - Net d'impôt	0	-1 026	0	-1 026	0	-1 026
Gains et pertes actuariels retraite - Nets d'impôt	0	-12	0	-12	1	-12
Juste valeur des actifs financiers (effets liés à IFRS 9)	0	356	0	356	0	356
Total des variations directement reconnues en autres éléments du résultat global (a)	0	-682	0	-682	1	682
Résultat de l'exercice (b)	0	0	8 808	8 808	1 971	10 779
Affectation du résultat (b)	0	11 674	-11 674	0	0	0
TOTAL DES PRODUITS ET CHARGES COMPTABILISÉS (A) + (B)	0	10 992	-2 866	8 126	1 971	10 097
Dividendes versés	0	-9 895	0	-9 895	-1 324	-11 219
Augmentation de capital de la société mère	0	0	0	0	0	0
Actions propres	0	-226	0	-226	0	-226
Paie ment en actions	0	521	0	521	0	521
Variation de périmètre	0	-1 044	0	-1 044	1 044	0
AUTRES	0	-7	0	-7	15	8
TOTAL DES MOUVEMENTS LIÉS AUX OPÉRATIONS SUR LES ACTIONNAIRES	0	-10 651	0	-10 651	-265	-10 915
Au 31/12/2024	49 069	81 192	8 808	139 069	3 175	142 243
Juste valeur des instruments financiers - Net d'impôt	0	-284	0	-284	0	-284
Gains et pertes actuariels retraite - Nets d'impôt	0	83	0	83	0	83
Juste valeur des actifs financiers (effets liés à IFRS 9)	0	83	0	83	0	83
TOTAL DES VARIATIONS DIRECTEMENT RECONNUES EN AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL (A)	0	-117	0	-117	0	-117
Résultat de l'exercice (b)	0	0	8 106	8 106	-257	7 849
Affectation du résultat (b)	0	8 808	-8 808	0	0	0
TOTAL DES PRODUITS ET CHARGES COMPTABILISÉS (A) + (B)	0	8 691	-702	7 989	-257	7 732
Dividendes versés	0	-10 260	0	-10 260	-1 150	-11 410
Augmentation de capital de la société mère	0	0	0	0	0	0
Actions propres	0	200	0	200	0	200
Paie ment en actions	0	560	0	560	0	560
Variation de périmètre	0	-73	0	-73	-5	-78
Autres	0	28	0	28	0	28
TOTAL DES MOUVEMENTS LIÉS AUX OPÉRATIONS SUR LES ACTIONNAIRES	0	-9 545	0	-9 545	-1 154	-10 699
Au 31/12/2025	49 069	80 337	8 106	137 513	1 764	139 276

Tableau des flux de trésorerie consolidés

(en K euros)	Note	31/12/2025	31/12/2024
RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ		7 849	10 779
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	-1 845	-1 814
Dotations aux amortissements et dépréciations	6.17.1 et 7.6	3 778	5 649
Païement fondé sur des actions		560	521
Variation de la juste valeur des instruments financiers		-134	-112
Autres produits et charges calculés		647	-2 268
Dépôts reçus		26	142
Dépôts remboursés		-331	-36
Plus et moins-values de cession d'actifs immobiliers de placement et de titres	7.3	99	-8 834
Marge brute d'autofinancement après coût du financement et impôt		10 649	4 027
Coût de l'endettement financier net		5 509	11 231
Impôts		1 119	3 635
Marge brute d'autofinancement avant coût du financement et impôt		17 277	18 893
	6.16		
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	et 6.17.2	25 355	14 420
Intérêts versés nets		-7 406	-11 466
Impôts payés		-695	-3 875
FLUX NET DE TRÉSORERIE GÉNÉRÉS PAR L'ACTIVITÉ		34 531	17 972
	6.2, 6.4		
Décaissements sur acquisition d'immobilisations incorporelles et corporelles	et 6.17.3	-1 267	-461
Décaissements sur acquisition d'immeubles de placement	6.3 et 6.17.3	-82	-864
Remboursement d'actifs financiers – Encaissements sur cession d'actifs financiers	6.5	1 353	627
Encaissements nets sur cession d'immobilisations incorporelles et corporelles		2 159	550
Encaissements nets sur cession d'immeubles de placement	7.3	892	71 902
Décaissements sur acquisition d'immobilisations financières	6.5	-852	-1 007
Décaissements / Encaissements sur acquisitions / cessions de filiales nettes de la trésorerie acquise et / ou cédée	4.3	-9 046	0
FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT		-6 841	70 748
Augmentation de capital	6.12	0	0
Dividendes payés aux actionnaires de la société mère	6.12	-9 941	-9 895
Distribution aux minoritaires	6.12	-1 150	-1 324
	6.17.4		
Encaissements provenant d'emprunts	et 6.17.5	57 968	0
	6.17.4		
Remboursement d'emprunts	et 6.17.5	-76 913	-57 265
Remboursement des obligations locatives		-2 675	-2 087
Variation des crédits promoteurs	6.17.5	-20 873	-154
Variation des autres fonds propres	6.17.5	-813	-3 760
Rachat de parts de minoritaires		0	-320
FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT		-54 397	-74 805
VARIATION DE TRÉSORERIE		-26 707	13 916
TRÉSORERIE À L'OUVERTURE – CF. § 6.10		99 818	85 902
TRÉSORERIE À LA CLÔTURE – CF. § 6.10		73 111	99 818

NOTE 1. Informations générales

Le groupe ATLAND est un acteur global coté présent sur 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 de 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 : 121 avenue de Malakoff à Paris. Elle est cotée sur le marché Eurolist compartiment B, de Nyse Euronext Paris.

Les états financiers sont présentés en milliers d'euros. La présente annexe fait partie intégrante des comptes consolidés au 31 décembre 2025 tels qu'arrêtés par le Conseil d'administration en date du 24 mars 2026. Ces comptes seront soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Annuelle du 20 mai 2026.

Faits marquants

Sur l'année 2025, ATLAND a poursuivi le déploiement de sa stratégie de développement et de diversification de ses activités immobilières et d'asset management, en s'appuyant sur l'ensemble de ses expertises – gestion d'actifs, financement et développement – afin de renforcer son positionnement d'acteur intégré sur la chaîne de valeur immobilière et d'accompagner la croissance de ses activités en Europe, tout en maintenant une volonté d'alignement d'intérêts avec ses clients.

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.

Lancement de l'activité de dette privée immobilière avec la société de gestion Aedgis

En février 2025, ATLAND a lancé Aedgis, une société de gestion agréée par l'Autorité des Marchés Financiers, spécialisée dans les stratégies de dette privée en Europe.

Cette initiative vise à répondre à la demande croissante des investisseurs pour des solutions de financement alternatives, dans un contexte de conditions de crédit plus contraignantes.

Soutenue par les expertises du Groupe, Aedgis ambitionne de renforcer la position d'ATLAND sur le marché de la gestion d'actifs alternative en Europe.

En décembre 2025, le Groupe a franchi une étape structurante avec la reprise de la gestion du fonds Chenavari Real Estate Decarbonisation Fund (CRED), rebaptisé Aedgis Commercial Real Estate Decarbonisation Fund (ACRED). Cette opération s'est accompagnée de l'intégration de l'équipe de gestion et renforce la capacité du Groupe à structurer et déployer des solutions de financement dédiées notamment à la transition énergétique des actifs immobiliers.

Renforcement de la plateforme de gestion d'actifs immobiliers en France et en Europe

En 2025, ATLAND a poursuivi sa stratégie de développement dans la gestion d'actifs immobiliers pour compte de tiers avec l'acquisition de deux sociétés de gestion.

Le 30 juin 2025, le Groupe a finalisé l'acquisition de Keys REIM, permettant d'élargir sa base de clients avec plus de 3 500 investisseurs privés professionnels et d'enrichir son offre de fonds, notamment grâce à des véhicules d'investissement evergreen et à une expertise reconnue dans le secteur de l'hospitality. Cette opération a permis au Groupe de franchir le seuil des 5 Mds€ d'actifs sous gestion.

Le 19 septembre 2025, ATLAND, à travers sa filiale ATLAND IM, a également finalisé l'acquisition de STAM Europe, société de gestion spécialisée dans l'investissement immobilier pour le compte d'investisseurs institutionnels internationaux, gérant près de 1 Md€ d'actifs. Cette opération renforce les capacités du Groupe auprès des investisseurs institutionnels et élargit son positionnement sur plusieurs classes d'actifs, notamment la logistique et le résidentiel core. À l'issue de cette acquisition, les actifs sous gestion du Groupe ont atteint 6,5 Mds€.

Ces opérations structurantes illustrent l'ambition d'ATLAND de devenir un acteur de référence de la gestion d'actifs immobiliers à l'échelle européenne, en combinant croissance organique et développement par acquisitions ciblées.

Renforcement de la structure financière du Groupe

Le 27 juin 2025, ATLAND a finalisé le refinancement de sa dette corporate avec la mise en place d'un financement bancaire de 40 M€, complété par une ligne de crédit additionnelle de 20 M€ destinée à accompagner sa stratégie de croissance externe.

Dans le même temps, le Groupe a procédé au remboursement anticipé de son émission obligataire Euro PP de 32,5 M€, initialement prévue à échéance en 2026.

Cette opération a permis d'allonger la maturité moyenne de la dette et de renforcer la solidité de la structure financière du Groupe.

Lancement d'un premier véhicule dédié au développement immobilier

Le 16 octobre 2025, ATLAND a annoncé le lancement de son premier véhicule de développement immobilier, ATLAND Développement Immo 1, destiné à accompagner en fonds propres des opérations de promotion, dans un premier temps sur des projets résidentiels portés par le Groupe.

Créé en partenariat avec SOCFIM Investissements et Immobilière Thoynard (Caisse d'Épargne Île-de-France), ce premier véhicule marque une étape importante dans la structuration de l'activité de développement immobilier et dans l'évolution du modèle du Groupe vers une plateforme d'asset management couvrant l'ensemble de la chaîne de valeur immobilière.

NOTE 2. Principes et méthodes comptables

2.1. Déclaration de conformité

Les états financiers consolidés du groupe ATLAND, arrêtés au 31 décembre 2025, 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 2025 sont identiques à ceux utilisés pour les comptes clos au 31 décembre 2024 à l'exception des normes, amendements et interprétations adoptées par l'Union européenne et d'application obligatoire en 2025.

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

- › Amendements à IAS 21 - Absence de convertibilité : cet amendement vise à clarifier le traitement des transactions en monnaies étrangères en l'absence de convertibilité. Il n'a pas eu d'impact sur états financiers consolidés du Groupe au 31 décembre 2025.

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.

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

Le Groupe ne souhaite pas appliquer les changements de normes, mentionnés ci-après, de façon anticipée :

- › IFRS 18 : l'application de la norme IFRS 18 sera obligatoire pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2027, de manière rétrospective
- › Amendements à IFRS 7 et IFRS 9 : le Groupe n'anticipe pas d'impact significatif au titre de ces amendements qui entreront en vigueur pour les exercices ouverts à partir du 1er janvier 2026

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

Au 31 décembre 2025, 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 2025.

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 2025 ont été réalisées dans un environnement économique complexe et volatil marqué par la poursuite de l'inflation et le contexte de hausse des taux d'intérêts.

En conséquence, le Groupe a tenu compte des informations fiables dont il disposait à la date d'établissement des comptes consolidés quant aux incidences de ce contexte au 31 décembre 2025.

Ainsi, l'évaluation de ses principales estimations est listée ci-dessous :

- › la reconnaissance du chiffre d'affaires et de la marge à l'avancement pour les opérations de promotion / construction ;
- › la juste valeur des immeubles de placement ainsi que les règles et méthodes comptables relatives aux immeubles de placement notamment les durées d'utilité et les dépréciations ;
- › l'évaluation de la valeur de marché des stocks ;
- › la juste valeur des instruments financiers ;
- › l'évaluation des provisions et dépréciations ;
- › les estimations liées au *goodwill*.

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

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

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,
- › 2.3.15. Dettes financières,
- › 2.3.17. Provisions,
- › 2.3.20. 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 inclue 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, 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 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 évènement 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'arrêtés sont significatifs.

2.3.11. Stocks et travaux-encours

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

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

Pour les opérations de promotion immobilière en cours de construction, les stocks sont évalués au coût de production de chaque programme selon la méthode de l'avancement technique des travaux décrite dans la note 2.3.20 « Enregistrement des produits » de la présente annexe.

Pour les projets en montage ou en cours, la valeur du stock est évaluée suivant la grille de prix de vente du projet établie sur des études de marché et comparatif avec d'autres projets de développement immobilier. Cette évaluation peut évoluer en fonction notamment du rythme d'écoulement du projet et / ou du contexte du marché.

Le stock sur des projets achevés est valorisé sur la grille de vente du projet. Cette valorisation peut être corroborée par des expertises réalisées par des évaluateurs externes indépendants.

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 =

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

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

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

Produits relatifs aux activités de prestations de services :

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

Cette activité génère plusieurs 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 ou ou issus de la gestion des actifs détenus directement ou indirectement par les fonds gérés;
- › des honoraires de transaction correspondant aux honoraires perçus dans le cadre d'une cession d'un actif ou d'un investissement;
- › 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

EBITDA Récurrent Retraité

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.

Dettes Corporate Consolidées

La dette corporate consolidée correspond à l'ensemble des emprunts et dettes financières portés par le Groupe.

Cet indicateur exclut les dettes financières directement rattachées à des opérations de développement ou à des actifs immobiliers. Sont notamment exclues les dettes obligataires, hypothécaires ou tout autre financement spécifiquement adossé à un actif ou à une opération immobilière.

Ces financements étant structurés au niveau des projets et destinés à être remboursés par les flux générés par les actifs ou opérations concernés, ils ne sont pas pris en compte dans l'appréciation de l'endettement financier du Groupe au sens de cet indicateur.

La dette corporate consolidée vise ainsi à refléter le niveau d'endettement financier corporate du Groupe, indépendamment des financements spécifiques liés aux opérations immobilières.

2.3.22. Opérations de location

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

2.3.23. 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'arrêté 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 3,60 % ;
- › turn-over : entre fort et moyen selon les filiales ;
- › table de survie INSEE 2024.

Ces hypothèses sont stables par rapport aux hypothèses prises en 2024. 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.

Au 31 décembre 2025, l'encours clients net des provisions pour dépréciation se monte à 80 975 K€ et concerne les créances sur revenus locatifs (hors provisions pour charges à refacturer d'un montant de 1 091 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 Neolieux 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 : 80 975 K€ ;
- › dont quittance du quatrième trimestre 2025 : 493 K€ (activité investissement) de loyers non échus,
- › dont prix de cession de travaux en cours : 69 475 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 : 10 394 K€ (essentiellement des honoraires de gestion non échus) ;
- › créances échues de plus de 3 mois : 398 K€ dépréciées à 100 % au 31 décembre 2025 (vs 375 K€ au 31 décembre 2024).

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'invendu 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 du pôle gestion d'actifs, 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 et les fonds ;
- › Les honoraires d'asset management, de transaction et de gestion d'administrative sont payés par les SPV des fonds ;
- › 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 2025 est réalisée auprès des Conseillers en Gestion de Patrimoine (CGP) dont les 10 plus importants représentent plus de 60 % de la collecte totale.

À noter que le pôle gestion d'actifs compte plus de 75 000 associés ou investisseurs.

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 (74 %) : 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 (25 %) 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 (1%).

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 5,42 ans à fin décembre 2025 ;
- › le Groupe est faiblement exposé aux variations à la baisse des indexations suivant les indices ICC – ILC et ILAT.

Risque de liquidité

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

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 net des frais ⁽¹⁾	-	-	4 703	-	-	4 703
Emprunts auprès des établissements de crédit ⁽²⁾	5 028	8 225	7 955	43 961	-	65 169
Emprunts – Crédit-bail	-	-	-	-	-	-
Obligations locatives (IFRS 16)	396	1 454	1 469	4 170	5 960	13 449
Crédits promoteur	-	-	3 750	1 500	-	5 250
TOTAL	5 424	9 680	17 877	49 630	5 960	88 571

(1) Correspond à un emprunt obligataire émis par Athena Financial (STAM Europe) le 23 août 2016

(2) Y compris emprunts relatifs à des actifs immobiliers destinés à la vente (représentent un capital de 763 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 (conjoncture économique, marché de l'immobilier, taux d'intérêt, etc.) et internes (taux de rendement et performances des actifs) susceptibles de varier. Dans ce cadre, le Groupe fait évaluer son patrimoine deux fois par an par un expert indépendant.

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 2025 la position de taux est couverte à près de 85 % contre un peu plus de 61 % au 31 décembre 2024 (hors crédit promoteurs courts termes et obligations locatives).

Montant (en K euros)	31/12/2025			31/12/2024		
	Taux fixe	Taux variable	Total	Taux fixe	Taux variable	Total
Emprunts et dettes financières ⁽¹⁾	6 000	59 170	65 170	8 896	40 831	49 726
Obligations locatives (IFRS 16)	13 449	0	13 449	1 785	0	1 785
Obligations non convertibles	4 703	0	4 703	32 285	0	32 285
PASSIF FINANCIER NET AVANT GESTION	24 152	59 170	83 321	42 966	40 831	83 796
<i>En proportion hors emp. Obligataire et IFRS 16</i>	<i>9,21%</i>	<i>90,79%</i>	<i>100,00%</i>	<i>17,89%</i>	<i>82,11%</i>	<i>100,00%</i>
<i>En proportion y/c emp. Obligataire et IFRS 16</i>	<i>28,99%</i>	<i>71,01%</i>	<i>100,00%</i>	<i>51,27%</i>	<i>48,73%</i>	<i>100,00%</i>
PASSIF FINANCIER NET AVANT GESTION	24 152	59 170	83 321	42 966	40 831	83 796
Couverture						
Juste valeur positive	0	163	163	0	431	431
Juste valeur négative	0	0	0	0	0	0
Total couverture	0	-163	-163	0	-431	-431
PASSIF FINANCIER NET APRÈS GESTION	24 152	59 006	83 158	42 966	40 399	83 365

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

Échéancier (en K euros)	31/12/2025			31/12/2024		
	Taux fixe	Taux variable	Total	Taux fixe	Taux variable	Total
Capital restant dû couvert (y/c emprunt obligataire et obligations locatives)	24 152	49 371	73 523	42 966	21 485	64 451
Capital restant dû couvert (y/ compris emprunt obligataire mais hors obligations locatives)	10 703	49 371	60 074	41 180	21 485	62 665
Capital restant dû couvert (hors emprunt obligataire et obligations locatives)	6 000	49 371	55 371	8 896	21 485	30 381
<i>% des dettes couvertes totales</i>	<i>100,00 %</i>	<i>83,44%</i>	<i>88,24%</i>	<i>100,00 %</i>	<i>52,62%</i>	<i>76,91%</i>
<i>% des dettes couvertes (hors obligations locatives)</i>	<i>100,00 %</i>	<i>83,44%</i>	<i>85,98%</i>	<i>100,00 %</i>	<i>52,62%</i>	<i>76,41%</i>
<i>% des dettes couvertes (hors emprunt obligataire et obligations locatives)</i>	<i>100,00 %</i>	<i>83,44%</i>	<i>84,96%</i>	<i>100,00 %</i>	<i>52,62%</i>	<i>61,10%</i>

2.3.29. Gestion du capital

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

Par ailleurs, la société a conclu un contrat de liquidité avec Rothschild Martin Maurel. Durant l'exercice 2025, le Groupe n'a pas modifié sa politique en matière de gestion de capital.

NOTE 3. Périmètre de consolidation

Périmètre au 31 décembre 2025

Méthodes de consolidation	Investissement	Asset Management	Développement Immobilier	Total au 31/12/2025
Intégration globale	6	69	132	207
Coentreprises	0	0	0	0
Entreprises associées	0	0	0	0
Mises en équivalence	0	1	26	27
TOTAL PERIMETRE DE CONSOLIDATION	6	70	158	234

Périmètre au 31 décembre 2024

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

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 2025			Acquisitions 2024
	Keys et ses filiales	STAM et ses filiales	Total	
Prix d'acquisition décaissé	-7 967	-9 040	-17 007	-320
Trésorerie acquise	3 551	4 411	7 961	0
ACQUISITIONS DE SOCIÉTÉS INTÉGRÉES, TRÉSORERIE ACQUISE DÉDUITE	4 416	4 630	9 046	-320

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.

4.3. Informations comparables

Les acquisitions des sociétés Keys REIM (le 30 juin 2025) et STAM Europe (le 19 septembre 2025) viennent renforcer les capacités du Groupe dans la gestion règlementée pour le compte de clients professionnels au travers de fonds dédiés innovants et sur le long terme.

L'impact de ces prises de contrôle sur les principaux agrégats au 31 décembre 2025 est présenté ci-dessous :

Compte de résultat (en K euros)	31/12/2025 - Publié	Keys et ses filiales	STAM et ses filiales	31/12/2025 - Comparable	31/12/2024 - Publié
ACTIFS					
Goodwill	61 338	8 735	10 198	42 405	42 405
Immeubles de placement	2 410	0	0	2 410	2 564
Participations dans les entreprises associées	5 469	0	0	5 469	5 909
Actifs financiers non courants	16 263	320	2 747	13 196	12 823
Stocks	79 997	0	0	79 997	120 951
Autres actifs	227 955	11 499	7 833	208 623	238 903
PASSIFS					
Capitaux propres	139 276	561	-72	138 787	142 243
Passifs financiers	111 444	2 629	5 239	103 576	132 619
Autres passifs	142 710	17 364	15 610	109 735	148 693

Compte de résultat (en K euros)	31/12/2025 - Publié	Keys et ses filiales	Stam et ses filiales	31/12/2025 - Comparable	31/12/2024
Chiffre d'affaires	174 142	3 751	1 067	169 324	198 944
Charges externes et autres charges	-125 861	-1 345	-573	-123 944	-150 715
Impôts et taxes	-1 737	-208	-31	-1 498	-1 204
Charges de personnel	-34 045	-1 251	-513	-32 280	-32 558
Dotations nettes aux amortissements et aux provisions	-4 158	-671	-36	-3 451	-6 795
Autres produits d'exploitation	3 675	135	25	3 514	2 419
Résultat opérationnel courant	12 016	411	-60	11 665	10 091
Résultat net sur cession d'actifs	-86	0	0	-86	8 810
Autres produits sur titres	0	0	1	-1	2 320
Résultat opérationnel après cession d'actifs	11 930	411	-59	11 578	21 221
Charges financières	-6 108	-61	-33	-6 014	-11 543
Produits financiers	1 294	26	30	1 238	3 097
Résultat financier	-4 814	-35	-3	-4 776	-8 446
Impôt sur les bénéfices	-1 112	185	-8	-1 289	-3 810
Résultat net des sociétés intégrées	6 004	561	-71	5 514	8 965
Quote-part dans les résultats des entreprises associées	1 845	0	0	1 845	1 814
RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ	7 849	561	-71	7 358	10 779
dont part revenant aux actionnaires de la société mère	8 106	561	-71	7 617	8 808
dont part revenant aux participations ne donnant pas le contrôle	-257	0	0	-257	1 971

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 habitats solidaires intergénérationnels, 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 NEOLIEUX (ex 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, FPS, FPCI ou OPPCI) ainsi que de l'activité de Dette privée immobilière. Ce troisième pôle regroupe principalement les sociétés ATLAND Voisin, Keys REIM, STAM Europe, Aedgis Group et leurs filiales.

Décomposition par pôle des actifs et passifs

01/01/2025 – 31/12/2025 (en K euros)	Investissement	Asset management	Développement Immobilier	Non sectorisé*	Total au 31/12/2025
Actifs sectoriels	6 707	118 242	261 400	0	386 350
Impôts différés actifs	38	492	2 755	0	3 285
Créances d'impôts	1 194	2 539	63	0	3 796
TOTAL ACTIF	7 939	121 274	264 218	0	393 431
Passifs sectoriels	2 578	100 853	146 110	0	249 542
Capitaux propres consolidés	0	0	0	139 400	139 400
Impôts différés passifs	0	468	309	0	777
Dettes d'impôts	26	3 451	235	0	3 712
TOTAL PASSIF	2 604	104 772	146 654	139 400	393 431
Besoin en Fonds de Roulement	1 074	-16 411	86 678	0	71 342

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

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

Résultats par pôles

01/01/2025 - 31/12/2025 (en K euros)	Investissement	Asset management	Développement Immobilier	Total au 31/12/2025
Chiffre d'affaires	155	43 847	130 140	174 142
Charges externes et autres charges	129	-11 361	-114 629	-125 861
Impôts et taxes	0	-874	-864	-1 737
Charges de personnel	0	-20 962	-13 082	-34 045
Dotations nettes aux amortissements et aux provisions	-25	-2 270	-1 863	-4 158
Autres produits d'exploitation	4	2 115	1 556	3 675
Résultat opérationnel courant	264	10 495	1 257	12 016
Résultat net sur cession d'actifs	109	-13	-181	-86
Autres produits sur titres	0	0	0	0
Résultat opérationnel après cession d'actifs	373	10 482	1 075	11 930
Charges financières	-46	-2 812	-3 250	-6 108
Produits financiers	862	384	49	1 294
RÉSULTAT FINANCIER	816	-2 429	-3 201	-4 814
Impôt sur les bénéfices	1 207	-2 264	-56	-1 112
Résultat net des sociétés intégrées	2 396	5 790	-2 182	6 004
Quote-part dans les résultats des entreprises associées	17	0	1 827	1 845
RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ	2 413	5 790	-355	7 849
dont part revenant aux actionnaires de la société mère	2 413	5 790	-98	8 106
dont part revenant aux participations ne donnant pas le contrôle	-0	0	-257	-257

01/01/2024 – 31/12/2024 (en K euros)	Investissement	Asset management	Développement Immobilier	Total au 31/12/2024
Chiffre d'affaires	4 195	36 691	158 057	198 943
Charges externes et autres charges	-1 330	-8 231	-141 153	-150 714
Impôts et taxes	-41	-449	-714	-1 204
Charges de personnel	0	-18 475	-14 084	-32 559
Dotations nettes aux amortissements et aux provisions	-1 200	-1 640	-3 954	-6 794
Autres produits d'exploitation	263	120	2 036	2 419
Résultat opérationnel courant	1 886	8 016	188	10 091
Résultat net sur cession d'actifs	8 724	0	86	8 810
Autres produits sur titres	0	0	2 320	2 320
Résultat opérationnel après cession d'actifs	10 611	8 016	2 594	21 221
Charges financières	-7 431	-136	-3 976	-11 543
Produits financiers	1 680	635	781	3 096
RÉSULTAT FINANCIER	-5 751	499	-3 195	-8 447
Impôt sur les bénéfices	-343	-3 713	246	-3 810
Résultat net des sociétés intégrées	4 517	4 802	-354	8 965
Quote-part dans les résultats des entreprises associées	105	0	1 709	1 814
RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ	4 622	4 802	1 355	10 779
dont part revenant aux actionnaires de la société mère	4 591	4 834	-617	8 808
dont part revenant aux participations ne donnant pas le contrôle	0	0	1 971	1 971

NOTE 6. Précisions sur certains postes du bilan consolidé

6.1. Goodwill

Décomposition (en K euros)	Valeurs brutes 31/12/2025	Perte de valeur	Valeurs nettes 31/12/2025	Valeurs nettes 31/12/2024
Activité d'Asset Management	33 635	0	33 635	14 702
Activité de développement immobilier	27 703	0	27 703	27 703
TOTAL GOODWILL	61 338	0	61 338	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

Variations (en K euros)

01/01/2025 - 31/12/2025

	Valeurs brutes	Perte de valeur	Valeurs nettes
31 décembre 2024	42 405	0	42 405
Variation de périmètre	+ 18 933	0	+ 18 933
31 DÉCEMBRE 2025	61 338	0	61 338

Ces *goodwills* correspondent à l'expérience et au savoir-faire des sociétés ATLAND Voisin, Fundimmo, Neolieux (ex ATLAND Résidentiel), Maisons Marianne, Keys REIM et STAM Europe (acquises respectivement les 24 septembre 2015, 3 juillet 2019, 15 novembre 2019, 22 octobre 2020, 30 juin 2025 et 19 septembre 2025).

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, ATLAND IM, Keys REIM, STAM Europe et leurs filiales respectives ;
- la troisième est l'activité d'investissement avec ATLAND et ses filiales.

Conformément à la norme IAS 36, le Groupe examine à chaque date de clôture, l'existence d'indices de perte de valeur sur ses différentes activités en s'appuyant sur des indicateurs externes (évolution des conditions de marché et des taux d'intérêts) et internes (révision des plans d'affaires et perspectives de développement).

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

La valeur recouvrable est déterminée pour chaque UGT sur la base d'hypothèses décrites ci-après et notamment des business plans préparés par les directions.

1. UGT Développement immobilier

Cette UGT est composée des sociétés Neolieux, Maisons Marianne et leurs filiales.

Le Groupe a fait appel à un expert indépendant en 2025 afin de valoriser les sociétés Neolieux 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 % identique en 2024 ;
- Taux d'impôt : 25.8% identique à 2024 ;
- Taux de croissance à long terme : 1,5 % identique à 2024.

Les tests de dépréciation ont été réalisés à partir des business plans établis par le métier qui reposent à la fois sur le portefeuille de projets identifiés et sur des projets types qui correspondent à des opérations non identifiées tenant compte de la capacité du Groupe à régénérer son portefeuille de projets. Le business plan est construit sur le nouveau modèle d'affaires consistant à monter des opérations "club-deals" permettant à des investisseurs de co-investir dans des opérations de promotion résidentielle. Le profil d'un projet type revêt d'une soixantaine de lots en moyenne commercialisés en bloc à hauteur de 70% et en accession pour la partie restante, avec une durée de 24 mois de travaux et un prix moyen de 3.750€/m².

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 3,5 % 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 4,0% sans nécessiter de comptabiliser une dépréciation de l'UGT ;

En combinant ces deux cas de sensibilité, la valeur recouvrable baisserait de 7,0% sans nécessiter de dépréciation de l'UGT.

2. UGT Gestion d'actifs

Cette UGT est composée des sociétés ATLAND Voisin, Aedgis Group, ATLAND IM, Keys REIM et STAM Europe et leurs filiales.

Le management a procédé à la valorisation en interne du palier selon la méthode des discounted cash-flow (corroboré par les méthodes de multiples boursiers et de transactions comparables), 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 ».

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 6,1% 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 7,3% sans nécessité de comptabiliser une dépréciation de l'UGT.

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 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 31/12/2025	Amortissements 31/12/2025	Valeurs nettes 31/12/2025	Valeurs nettes 31/12/2024
Concessions, brevets, licences	2 349	-2 021	328	410
Marque	1 084	0	1 084	1 084
Relations clientèles	12 345	-10 862	1 483	0
Autres immobilisations incorporelles	231	-206	26	100
Sous-total immobilisations incorporelles	16 009	-13 088	2 921	1 594
Droits d'utilisation des actifs loués	14 747	-1 369	13 378	1 784
TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET DROITS D'UTILISATION DES ACTIFS LOUÉS	30 755	-14 457	16 299	3 378

Variations (en K euros) 01/01/2025 - 31/12/2025

	Valeurs brutes	Amortissements	Valeurs nettes
31/12/2024	24 112	-20 735	3 378
Variation liée à l'application d'IFRS 16 : Obligations locatives	+4 622	+6 945	+11 567
Mouvements de périmètre	+1 967	-23	+1 944
Augmentations	+54	-644	-590
Diminutions	0	0	0
Reclassement	0	0	0
31/12/2025	30 755	-14 457	16 299

6.3. Immeubles de placement

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

Variations (en K euros) 01/01/2025 - 31/12/2025	Valeurs brutes	Amortissements et dépréciations nets des reprises	Valeurs nettes
31/12/2024	2 715	-150	2 565
Augmentations	+82	-25	+57
Diminutions	-302	90	-212
31/12/2025	2 495	-84	2 410

Au 31 décembre 2025 aucun frais financier n'a été incorporé dans le coût d'entrée des immeubles de placement comme au 31 décembre 2024.

Une baisse hypothétique des valeurs d'expertise des immeubles de 5 % n'aurait à ce jour aucune incidence significative.

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 2025, la juste valeur des immeubles de placement se monte à 2,6 M€ à comparer à une valeur nette comptable de 2,4 M€.

Pour mémoire, au 31 décembre 2024, la juste valeur des immeubles de placement s'élevait à 2,9 M€ à comparer à une valeur nette comptable de 2,6 M€.

La baisse de 0,3M€ s'explique par la vente de l'actif Speedy à Caen au cours de l'exercice.

La règle de calcul d'évaluation des immeubles de placement, identique à celle appliquée dans les comptes consolidés annuels au 31 décembre 2024, 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 une fois par an (2 fois en cas d'indice de perte de valeur) 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.

6.4. Immobilisations corporelles

Décomposition (en K euros)	Valeurs brutes Amortissements		Valeurs nettes 31/12/2025	Valeurs brutes 31/12/2024	Amortissements 31/12/2024	Valeurs nettes 31/12/2024
	31/12/2025	31/12/2025				
Autres immobilisations corporelles	3 184	-1 428	1 756	1 826	-1 223	604
Immobilisations en cours	215	0	215	185	0	185
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES	3 399	-1 428	1 971	2 011	-1 223	788

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)

01/01/2024 - 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

Variations (en K euros)

01/01/2025 - 31/12/2025

	Valeurs brutes	Amortissements	Valeurs nettes
31/12/2024	2 011	-1 223	788
Augmentations	51 212	-431	782
Diminutions	-243	225	-18
Variation de périmètre	419	0	419
31/12/2025	3 399	-1 428	1 971

6.5. Actifs financiers

Décomposition (en K euros)	Valeurs brutes 31/12/2025	Dépréciations 31/12/2025	Valeurs nettes 31/12/2025	Valeurs nettes 31/12/2024
Titres de participation non consolidés en juste valeur par OCI	4 379	0	4 379	4 265
Titres de participation non consolidés en juste valeur par résultat	2 300	0	2 300	1 434
Autres créances immobilisées	6 175	0	6 175	5 895
Autres titres immobilisés	1 902	0	1 902	23
Instruments dérivés non courants	163	0	163	431
Autres immobilisations financières	1 344	0	1 344	775
Total autres actifs financiers	16 263	0	16 263	12 823

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)	321	0	321
Reclassement	-46	0	-46
31/12/2024	12 823	0	12 823

Variations (en K euros) 01/01/2025 - 31/12/2025	Valeurs brutes	Dépréciations	Valeurs nettes
31/12/2024	12 823	0	12 823
Mouvements de périmètre	3 042	0	3 042
Augmentations	1 835	0	1 835
Diminutions	-1 121	0	-1 121
Variation de juste valeur des titres de participation non consolidés (conformément à IFRS 9)	-48	0	-48
Variation de juste valeur des instruments de couverture	-268	0	-268
Reclassement	0	0	0
31/12/2025	16 263	0	16 263

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).
- 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 2025 sont les suivants :

Métier	Société	Actif	Détention	Typologie	Date acquisition	Valeur Nette Comptable (en quote-part)	Expertises HD (en quote-part)
Investissement	Paris Office Partnership (POP)	Bureaux	3,23 %	Bureau	24/11/2016	7 694	9 050
Développement	Viry Quai De Châtillon	Logements	20%	Logements	20/12/2023	7 569	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) (1 215 K€) ainsi que de cautions diverses (59 K€).

6.6. Participation dans les entreprises associées

Décomposition (en K euros)	Valeurs brutes 31/12/2025	Dépréciation 31/12/2025	Valeurs nettes 31/12/2025	Valeurs nettes 31/12/2024
Participations dans les entreprises associées	6 136	-668	5 469	5 909
TOTAL PARTICIPATIONS DANS LES ENTREPRISES ASSOCIÉES	6 136	-668	5 469	5 909

(en K euros)	31/12/2025	31/12/2024
VALEUR DES TITRES EN DÉBUT DE L'EXERCICE	5 909	6 342
Mouvements de périmètre	0	-910
Mouvements de capital	0	0
Part du groupe dans les résultats de l'exercice	1 845	1 814
Dividendes distribués	-2 212	-1 340
Autres	-73	3
VALEUR DES TITRES EN FIN D'EXERCICE	5 468	5 909

Informations sur les entreprises associées :

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

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

- > ATLAND Voisin, 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 Neolieux 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 %. Au cours de l'exercice 2025, Neolieux a lancé un 1er club deal de programme immobilier comportant 3 projets. Neolieux possède 32,5% des sociétés porteuses de ces projets. Ces sociétés sont intégrées dans les comptes suivant la méthode de la mise en équivalence.

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

Bilan des entreprises associées :

(en K euros)	31/12/2025	31/12/2024
Actifs non courants	13	29
<i>Dont immeubles de placement</i>	0	0
Actifs courants	69 108	109 425
<i>Dont stocks</i>	18 150	71 118
Passifs non courants	0	275
<i>Dont emprunts auprès des établissements de crédit</i>	0	0
<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	80 045	99 906
<i>Dont emprunts auprès des établissements de crédit</i>	0	3
<i>Dont crédits promoteurs</i>	2 980	0
<i>Dont fonds propres investis</i>	0	0

Compte de résultat des entreprises associées :

(en K euros)	31/12/2025	31/12/2024
Chiffre d'affaires	26 186	53 130
Résultat net des activités poursuivies	4 541	2 480
RÉSULTAT GLOBAL TOTAL	4 541	2 480

Quote-part dans le résultat consolidé

(en K euros)	31/12/2025	31/12/2024
SCI Synerland	0	59
SCCV Cormeilles Nancy	-142	76
SCCV Aubervilliers Heurtault	85	0
SCCV Nanteuil	141	0
SCCV Pontoise Bossut	355	0
SCCV Chemin Vert	-2	-2
SCCV Savigny 8-10 Boulevard Aristide Briand	127	40
SCCV Vauréal Boulevard de l'Oise Nord	-1	2
SCCV Cormeilles Sarrail	85	4
SCCV Eaubonne	18	113
SCCV Rueil Malmaison Paul Doumer	818	1 034
SCCV Vaux Sur Seine	180	117
SCCV Vauréal Boris Vian	-4	173
SCCV Osny des Chars	-12	451
SCCV Gonesse E.Rain	-5	-291
SCCV Lievin	15	27
SCCV Roubaix Lagache	168	-106
SCCV La Norville	0	72
SAS MY SHARE Company	17	46
TOTAL	1 845	1 814

6.7. Impôts différés nets

Les impôts différés net se décomposent de la manière suivante :

(en K euros)	31/12/2025	31/12/2024
Déficits reportables activés	2 512	2 512
Ecart d'évaluation	-371	-47
Instruments dérivés	-37	-65
Retraites	119	115
Frais d'émission d'emprunts	-3	69
Autres	288	176
IMPÔTS DIFFÉRÉS NETS	2 509	2 761

À noter qu'au 31 décembre 2025, les déficits reportables non activés s'élèvent à 37,4 millions d'euros.

6.8. Stocks et encours

Décomposition (en K euros)	Valeurs brutes 31/12/2025	Dépréciation 31/12/2025	Valeurs nettes 31/12/2025	Valeurs brutes 31/12/2024	Dépréciation 31/12/2024	Valeurs nettes 31/12/2024
Stocks et travaux en cours	80 243	-247	79 997	121 184	-233	120 951
TOTAL STOCKS ET TRAVAUX EN COURS	80 243	-247	79 997	121 184	-233	120 951

Variations

(en K euros)	Stocks bruts	Dépréciations	Stocks nets
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
Variation de périmètre	0	0	0
31/12/2024	121 184	-233	120 951
Acquisitions nettes	4 205	0	4 189
Cessions nettes	-45 146	0	-45 130
Dotations	0	-14	-14
Reprises	0	0	0
Transferts vers ou provenant d'autres catégories	0	0	0
31/12/2025	80 243	-247	79 997

Conformément à la norme IAS 2, les stocks sont évalués au plus faible de leur coût et de leur valeur nette de réalisation qui correspond au prix de vente estimé dans le cours normal de l'activité. Une dépréciation est constatée lorsque cette valeur devient inférieure à la valeur comptable.

Les stocks du Groupe sont principalement constitués du stock de production en cours ou achevé. Pour les projets en montage, la valeur du stock est évalué suivant la grille de prix de vente du projet établie sur des études de marché et comparatif avec d'autres projets. Cette évaluation peut évoluer en fonction du rythme d'écoulement du projet et / ou du contexte de marché.

Le stock sur les projets achevés est valorisé sur la grille de vente du projet qui peut éventuellement être corroboré par des expertises.

Ainsi lorsque la valeur nette de réalisation des stocks et des travaux encours est inférieure à leur coût de revient, des dépréciations sont comptabilisées.

6.9. Créances clients et autres débiteurs

Décomposition (en K euros)	Valeurs brutes 31/12/2025	Dépréciation 31/12/2025	Valeurs nettes 31/12/2025	Valeurs brutes 31/12/2024	Dépréciation 31/12/2024	Valeurs nettes 31/12/2024
Créances clients	12 673	-254	12 419	8 814	-282	8 532
Actifs de contrats	69 792	-144	69 648	66 081	-94	65 987
TOTAL CRÉANCES CLIENTS	82 465	-398	82 067	74 895	-375	74 520
Avances et acomptes versés	699	0	699	638	0	638
Créances sociales	200	0	200	55	0	55
Créances fiscales hors IS	27 381	0	27 381	33 640	0	33 640
Créances sur co-promotion	3 834	0	3 834	3 374	0	3 374
Créances sur cessions d'immobilisations	4	0	4	616	0	616
Débiteurs divers	13 925	0	13 925	13 063	0	13 063
Charges constatées d'avance	632	0	632	343	0	343
TOTAL AUTRES DÉBITEURS	46 675	0	46 675	51 730	0	51 730
TOTAL ACTIFS COURANTS	129 140	-398	128 742	126 625	-375	126 249

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 23 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 89,5 M€ fin 2025 contre 70,2 M€ au 31 décembre 2024.

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

6.10. Trésorerie et équivalents de trésorerie

Décomposition (en K euros)	Valeurs nettes 31/12/2025	Valeurs nettes 31/12/2024
Valeurs mobilières de placement	14 043	16 005
Trésorerie ⁽¹⁾	59 109	83 885
TOTAL TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU BILAN	73 152	99 890
Découverts bancaires	-41	-72
TOTAL TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU SENS DU TFT	73 111	99 818

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

6.11. Actifs détenus en vue de leur vente

Décomposition (en K euros)	Valeurs au 31/12/2024	Acquisitions, créations et apports	Diminution par cessions	Autres mouvements	Valeurs au 31/12/2025
Immeubles de placement destinés à la vente	-	-	-	-	-
Actifs immobiliers destinés à la vente	3 155	-	-2 354	-91	710
TOTAL	3 155	-	-2 354	-91	710

Au 31 décembre 2024, le poste était composé de deux actifs situés à Vauréal correspondant à l'ancien siège de Maisons Marianne et d'un centre d'art (portés par l'entité SCI Rominvest).

Le premier de ces actifs a été vendu au cours de l'exercice 2025.

Pour le second, la cession n'a pu être menée jusqu'à son terme. Toutefois, l'obtention d'une nouvelle offre fin d'exercice 2025 a justifié son maintien au bilan consolidé en tant qu'actif détenu en vue de sa vente.

6.12. Capitaux propres

Capital :

En nombre de titres et en euros	Nombre d'actions	Nominal	Capital social
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
Nombre d'actions émises au 31/12/2025	4 460 802	11	49 068 822

Actions propres :

L'Assemblée Générale Mixte du 16 mai 2025 a renouvelé le programme de rachat d'actions et a autorisé le Conseil d'administration à acheter un nombre maximal d'actions représentant jusqu'à 7,85 % du nombre des actions composant le capital de la Société et pour un montant total consacré à ces acquisitions qui ne pourra pas dépasser vingt-quatre millions cinq cent mille euros (24 500 000 €) avec un prix maximum d'achat par actions qui ne pourra excéder soixante-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 16 mai 2025. Il annule et remplace l'autorisation antérieurement consentie et mise en œuvre sous la seizième résolution de l'Assemblée Générale Mixte du 15 mai 2024.

Sous l'empire de la délégation actuelle et précédente, le Conseil d'administration a utilisé ce droit. Ainsi, au 31 décembre 2025, 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 2025, ces actions ont été portées en déduction des capitaux propres et ont été exclues du nombre moyen pondéré d'actions en circulation.

Dilution et actions gratuites au 31 décembre 2025 :

Au 31 décembre 2025, la Société a émis 27 plans d'actions gratuites dont quatre sont encore en cours pour un total de 38 580 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 (€)	Caducques / perdues	Plan en cours	Conditionnées (performance)	Présence
22	4 865	7-mars-24	7-mars-26	42,00 €	0	4 865	0	4 865
23	4 606	25-mars-25	25-mars-27	42,80 €	0	4 606	0	4 606
24	9 192	25-mars-25	25-mars-27	42,80 €	3 447	5 745	0	5 745
25	23 364	30-juil.-25	30-juil.-26	45,00 €	0	23 364	0	23 364
TOTAL	42 027				3 447	38 580	0	38 580

Pour les plans 22, 23, 24 et 25, il n'y a pas de conditions de performance, ceux-ci ne sont conditionnés qu'à la présence des salariés.

Ces plans concernent des managers et mandataires d'ATLAND.

En complément de ces plans, le Conseil d'administration du 31 juillet 2023 a octroyé définitivement 727 Actions de Préférence A pouvant donner lieu à une émission maximum de 54.525 actions 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 a été 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)	31/12/2025	31/12/2024
NUMÉRATEUR		
Résultat net, part du groupe	8 106	8 808
DÉNOMINATEUR		
Nombre moyen d'actions pondéré non dilué	4 298 025	4 299 786
Effets des actions potentielles dilutives		
Droits d'attribution d'actions gratuites	28 705	40 499
Effet dilutif potentiel total	28 705	40 499
Nombre moyen d'actions pondéré dilué	4 326 730	4 340 285
RÉSULTAT NET, PART DU GROUPE, NON DILUÉ PAR ACTIONS (en €)	1,89	2,05
RÉSULTAT NET, PART DU GROUPE, DILUÉ PAR ACTIONS (en €)	1,87	2,03

Dividendes :

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

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

Il sera proposé lors de l'Assemblée Générale Mixte du 20 mai 2026, la distribution d'un dividende d'un montant unitaire de 1,75 € par action. Sur la base des actions portant jouissance au 31 décembre 2025, soit 4 460 802 actions (y compris les actions gratuites attribuées définitivement et l'autocontrôle au 31 décembre 2025), le montant de la distribution de dividendes proposé au vote de l'Assemblée Générale du 20 mai 2026 s'élèvera à 7 806 403,50 € y compris les actions autocontrôlées.

6.13. Passifs financiers non courants

Passifs financiers non courants

Décomposition (en K euros)	31/12/2025	31/12/2024
Emprunt obligataire	4 703	32 285
Emprunts auprès des établissements de crédit	51 915	5 165
Emprunts – Crédit-bail	0	0
Obligations locatives	11 599	89
Dette sur intérêts minoritaires ou options de vente accordées aux minoritaires	0	0
Crédits promoteurs	5 250	31 931
Juste valeur des instruments dérivés	0	0
Dettes financières diverses – Dépôts de garanties	146	457
TOTAL PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS	73 613	69 926

Échéancier (en K euros)	2 ans	3 ans	4 ans	5 ans	Plus de 5 ans	Total
Emprunt obligataire	4 703	0	0	0	0	4 703
Emprunts auprès des établissements de crédit	7 955	7 709	8 840	27 412	0	51 915
Emprunts – Crédit-bail	0	0	0	0	0	0
Obligations locatives	1 469	1 379	1 397	1 394	5 960	11 599
Dette sur intérêts minoritaires ou options de vente accordées aux minoritaires	0	0	0	0	0	0
Crédits promoteurs	3 750	1 500	0	0	0	5 250
Juste valeur des instruments dérivés	0	0	0	0	0	0
Dettes financières diverses – Dépôts de garanties	52	30	30	8	26	146
TOTAL	17 929	10 618	10 267	28 813	5 986	73 613

Le taux d'intérêt moyen du Groupe (hors emprunt obligataire, obligations locatives liées à IFRS 16 et crédits promoteurs) s'élève à 4,43 % au 31 décembre 2025 contre 3,81 % au 31 décembre 2024.

Caractéristiques des emprunts

Échéancier (en K euros)	Moins de 1 an	Plus de 1 an
Emprunts obligataires	0	4 703
Emprunts auprès des établissements de crédit ⁽¹⁾	13 254	51 915
Emprunts – Crédit-bail	0	0
Obligations locatives	1 850	11 599
TOTAL	15 104	68 217

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

La durée moyenne de la dette (y compris dette obligataire et retraitement IFRS 16 et hors dette court terme affectée à l'activité de Développement immobilier) s'élève à 4,94 ans au 31 décembre 2025 contre un peu plus d'un an au 31 décembre 2024.

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 31/12/2025 (en K euros)	Note	Actifs et passifs désignés à la juste valeur par résultat	Instruments dérivés de couverture	Instruments financiers disponibles à la vente	Prêts et créances	Passifs au coût amorti	Total valeur nette comptable	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			6 747	1 902		8 649			8 649
Instruments dérivés de couverture	6.5	163					163		163	
Dépôts de garantie et cautions versés	6.5				1 276		1 276		1 276	
Comptes courants et autres créances financières	6.5				6 175		6 175		6 175	
Valeurs mobilières de placement	6.10	14 043					14 043	14 043		
Disponibilités et trésorerie	6.10				59 109		59 109	59 109		
TOTAL ACTIFS FINANCIERS		14 207	0	6 747	68 461		89 415	73 152	7 614	8 649
Emprunts obligataires	6.13					4 703	4 703		4 703	
Emprunts auprès des étbs de crédit	6.13					64 437	64 437		64 437	
Emprunts relatifs aux actifs destinés à la vente	6.13					763	763		763	
Crédits promoteurs	6.13					28 457	28 457		28 457	
Obligations locatives						13 449	13 449		13 449	
Emprunts - Crédit-bail	6.13					0	0		0	
Autres dettes financières						159	159		159	
Instruments dérivés de couverture	6.13 / 6.15	0				0	0		0	
Dépôts de garantie reçus	6.13 / 6.15					197	197		197	
Découverts bancaires	6.10					41	41	41		
Fonds propres	6.12					0	0		0	
TOTAL PASSIFS FINANCIERS		0	0	0	0	112 206	112 206	41	112 166	0

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 étbs 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

Endettement net

(en K euros)	Déc. 2025	Déc. 2024
Total des passifs financiers courants et non courants	112 206	135 601
Juste valeur des Instruments dérivés à l'actif	-163	-431
Trésorerie disponible	-73 152	-99 890
ENDETTEMENT NET	38 891	35 280
Juste valeur nette des instruments de couverture	163	431
ENDETTEMENT NET HORS JUSTE VALEUR DES COUVERTURES	39 054	35 711

Hors dette IFRS 16, l'endettement net se monte à 25 442 K€ y compris la juste valeur des couvertures et 25 605 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 corporate soit un peu plus de 16 % de la dette bancaire hors dette court terme affectée au Développement Immobilier (promotion et construction soit un montant de 28 M€). Cela représenterait un impact de l'ordre de 100 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 2025, l'encours total des dettes bancaires affectées à l'activité d'investissement et l'acquisition de titres de sociétés (hors intérêts courus non échus) est de 65 169 K€ hors emprunt obligataire et crédits promoteurs (69 872 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 (comme par exemple l'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* » à un niveau défini).

Tableau de synthèse de suivi des covenants :

La souscription par ATLAND le 27 juin 2025 d'une dette corporate de 40 M€ et d'un crédit de croissance externe plafonné à 20 M€ et tiré à hauteur de 19 M€, a donné lieu à la mise en place de deux *covenants* objets d'une communication semestrielle.

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

Ratio R2 – *DSCR (Debt Service Coverage Ratio)* : correspond au rapport des flux de trésorerie disponible et du service de la dette, ou à un niveau de trésorerie disponible minimum.

Ces ratios financiers doivent être maintenus à des niveaux définis contractuellement. Au 31 décembre 2025, les niveaux maximum sont indiqués dans le tableau ci-après :

		Covenant	31/12/2025
Ratio R1	Maximum	2.00	0.6
Ratio R2	Trésorerie Minimum	40 M€	59 M€

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.

Évolution des ratios

	31/12/2025	30/06/2025
Ratio R1 - <i>Leverage Ratio</i>	0.6	0.6
Ratio R2 - <i>Minimum Trésorerie</i>	59 M€	56 M€

Le Groupe communique, de manière semestrielle, à la demande des organismes de crédits, l'évolution de ces ratios. Au 31 décembre 2025, le Groupe remplit l'ensemble de ses obligations contractuelles relatives à ces clauses d'exigibilité anticipée.

6.14. Avantages du personnel

(en K euros)	Solde au 31/12/2025	Solde au 31/12/2024
ÉVALUATION DES ENGAGEMENTS		
Obligations à l'ouverture	462	367
Coût net d'une année de service additionnelle	111	58
Charge d'intérêt	16	12
Prestations payées	0	0
Gains et pertes actuariels non recyclables en résultat	-111	24
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	477	462
<i>Dont valeur actuelle à la clôture de l'exercice</i>	477	462
<i>Dont perte ou gain actuariel</i>	-111	24
HYPOTHÈSES DES PASSIFS		
Taux d'actualisation des indemnités de départ à la retraite à la fin de l'année	3,60%	3,35%
Augmentation des salaires à la fin de l'année	3,00%	3,00%

6.15. Passifs courants

Décomposition (en K euros)	31/12/2025	31/12/2024
Emprunts obligataires	0	0
Coupons courus sur emprunts obligataires	0	1 154
Emprunts auprès des établissements de crédit	12 491	41 581
Emprunt - Crédit-bail	0	0
Obligations locatives	1 850	1 696
Dettes sur intérêts minoritaires ou options de vente accordées aux minoritaires	23 052	0
Crédits promoteurs	0	17 245
Instruments dérivés de couverture	0	0
Dettes financières diverses - Dépôts de garantie	191	19
Concours bancaires courants	41	72
Intérêts courus non échus	205	927
PASSIFS FINANCIERS	37 830	62 694
Fournisseurs	66 432	89 563
Fournisseurs d'immobilisations	0	0
DETTES FOURNISSEURS	66 432	89 563
Provisions courantes	2 580	2 597
Clients créditeurs	1 548	1 698
Dettes sociales et fiscales	44 312	34 443
Dettes sur co-promoteurs	9 624	8 610
Dettes d'impôt	3 632	1 354
Charges appelées d'avance	785	362
Dettes diverses	8 730	5 119
Produits constatés d'avance	3 050	1 065
AUTRES PASSIFS COURANTS	74 261	55 246
TOTAL PASSIFS LIES AUX ACTIFS DESTINES À LA VENTE	763	2 981
TOTAL PASSIFS COURANTS	179 286	210 484

6.16. Besoin en fonds de roulement

Échéancier (en K euros)	31/12/2025	31/12/2024
ACTIFS COURANTS	208 735	246 585
Stocks et en cours	79 997	120 951
Créances clients et autres débiteurs	128 738	125 634
PASSIFS COURANTS	137 538	143 917
Fournisseurs (hors fournisseurs d'immobilisations) et autres dettes	66 432	89 563
Autres créditeurs	71 106	54 354
TOTAL BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	71 196	116 341

(en K euros)	31/12/2025	31/12/2024
Total besoin en fonds de roulement à l'ouverture	102 669	116 341
Variation de périmètre	-8 497	0
Variation du besoin en fonds de roulement du tableau des flux de trésorerie	-25 231	-14 445
Autres*	2 459	773
TOTAL BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT À LA CLÔTURE	71 400	102 669

Dont neutralisation des dividendes perçus des entreprises associées pour 2 212 K€ en 2025 (contre 1 339 K€ en 2024).

6.17. Notes sur le tableau de flux de trésorerie

6.17.1. Dotations aux amortissements et dépréciations

(en K euros)	Note	31/12/2025	31/12/2024
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS SUIVANT LE COMPTE DE RÉSULTAT		-4 158	-6 795
Neutralisation des reprises de provisions sur stocks nettes des dotations		14	96
Dépréciation financière sur titres de participation des entités non consolidées		0	0
Neutralisation des reprises de provisions pour risques et charges nettes des dotations		252	844
Neutralisation des reprises de provisions sur créances douteuses nettes des dotations	6.9	115	206
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS SUIVANT LE TFT		-3 778	-5 649
Dotations aux amortissements immobilisations incorporelles ⁽¹⁾	6.2	-2 047	-4 004
Dotations aux amortissements et provisions immobilisations corporelles	6.4	-1 616	-466
Dotations aux amortissements immeubles de placement, nettes des reprises pour dépréciation	6.3	-91	-1 178
Dotations aux provisions sur titres de participation non consolidés		-25	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

6.17.2. 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 25 M€ entre 2024 et 2025, passant de 102,7 M€ à 71,4 M€.

La variation du poste BFR est principalement liée à l'activité Développement Immobilier et s'explique par les effets suivants :

- > des variations de stocks et en-cours en fonction du rythme de production et de livraison ;
- > du lancement des projets immobiliers en club-deals versus en propre. Ces opérations lancées en 2025 sont mises en équivalence ;
- > 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.

6.17.3. Décaissements sur acquisitions d'immobilisations

Les décaissements sur immobilisations incorporelles et corporelles sont liés principalement au changement de siège social du Groupe et son installation, désormais, au 121 Avenue de Malakoff - Paris 16^e.

6.17.4. Encaissements / Remboursements d'emprunts

Les variations d'emprunts correspondent :

Au remboursement par anticipation de l'emprunt obligataire Euro PP (émis en avril 2021) à hauteur de 32,5 M€ ;

Au refinancement de la dette corporate historique (souscrite en novembre 2019 et d'un montant restant dû au moment du refinancement de 37,5 M€) avec la mise en place d'un nouveau financement bancaire assorti d'une ligne de crédit additionnelle destinée à accompagner la stratégie de croissance externe pour un montant total net de frais débloqué d'un peu plus de 57,9 M€ ;

Au service courant de la dette ainsi qu'aux remboursements anticipés des emprunts finançant totalement ou partiellement les actifs ayant fait l'objet d'un arbitrage au cours de l'exercice.

6.17.5. Variation des passifs issus des activités de financement

Passifs courants et non courants (en K euros)	31/12/2024	Flux de trésorerie	Flux non cash			31/12/2025
			Acquisition	Reclassement	Var de juste valeur	
Emprunt obligataire	32 285	-32 500	4 703	0	215	4 703
Coupons courus sur emprunt obligataire	1 154	0	0	0	-1 154	0
Emprunts bancaires auprès des établissements de crédit ⁽¹⁾	49 726	13 555	1 461	0	427	65 169
Intérêts courus non échus	927	0	0	0	-742	185
Emprunts location financement	0	0	0	0	0	0
Obligations locatives	1 785	-2 675	13 399	0	940	13 449
Crédits promoteurs	49 176	-20 873	0	0	0	28 303
Dettes sur intérêts minoritaires ou options de vente accordées aux minoritaires	0	0	0	0	0	0
Instruments dérivés passifs sur emprunts	0	0	0	0	0	0
Instruments dérivés actifs sur emprunts	-431	0	-148	0	416	-163
Dettes financières diverses – Dépôts de garantie	476	-155	33	0	3	357
Dettes financières diverses – Autres fonds propres	0	0	0	0	0	0
TOTAL	135 097	-42 649	19 448	0	106	112 002

(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)	31/12/2025	31/12/2024
Investissement (revenus locatifs)	155	4 195
Développement Immobilier	130 140	158 057
Asset Management et Gestion Réglementée	43 847	36 691
TOTAL CHIFFRE D'AFFAIRES	174 142	198 944

Le chiffre d'affaires de l'activité Développement Immobilier correspond principalement au chiffre d'affaires des projets immobiliers reconnu à l'avancement des opérations et aux honoraires perçus sur les opérations montées sous un format "club-deal".

Pour les prestations de services (Asset Management et Gestion Réglementée), le Groupe comptabilise le chiffre d'affaires conformément aux contrats signés en fonction de la nature de la prestation. Ainsi les honoraires de souscription sont reconnus en une seule fois lors de la souscription, les honoraires de gestion sont reconnus au prorata temporis durant toute la durée de vie du fonds.

7.2. Détail de l'EBITDA Récurrent Retraité

L'EBITDA récurrent retraité est défini à la note 2.3.22 Indicateurs alternatifs de performance des états financiers consolidés au 31 décembre 2025.

(en K euros)	31/12/2025	31/12/2024
Résultat opérationnel courant	12 016	10 091
Amortissements et dépréciations des immobilisations	3 778	5 649
Paiements en actions	560	521
Dividendes reçus des entreprises comptabilisées par équivalence et ayant une nature opérationnelle (retraités du coût de l'endettement financier net, des amortissements et dépréciations des immobilisations ainsi que de l'impôt)	1 403	781
Contribution des club deal et opérations en co-investissement	84	86
Éléments non récurrents	1 114	7 556
EBITDA RÉCURRENT RETRAITÉ	18 955	17 884

7.3. Résultat sur cessions d'actifs

(en K euros)	31/12/2025			31/12/2024			
	Immeuble de placement ⁽¹⁾	Actifs immobiliers ⁽²⁾	TOTAL	Immeuble de placement ⁽¹⁾	Titres ⁽³⁾	Actifs immobiliers ⁽²⁾	TOTAL
Produits de cession	280	2 352	2 632	73 129	1 858	550	75 537
Frais de cession	0	-97	-97	-1 397	0	0	-
Indemnité de remboursement anticipé sur emprunt	0	-31	-31	-36	0	0	-36
Produits de cession (valeur nette)	280	2 224	2 504	71 696	1 858	550	74 104
Valeur nette comptable des éléments cédés et autres frais	-171	-2 419	-2 590	-63 644	-910	-464	-65 018
Valeur nette comptable des travaux engagés sur l'exercice avant cession				-276			-276
RÉSULTAT DE CESSION NET D'ACTIFS NON COURANTS	109	-195	-86	7 776	949	86	8 811

7.4. Charges externes et autres charges

(En K euros)	31/12/2025	31/12/2024
Achats non stockés, Matériel et Fournitures	267	420
Coût de revient des stocks	106 227	132 820
Autres services extérieurs	5 419	4 668
<i>Dont loyers et charges locatives⁽¹⁾</i>	1 164	1 387
<i>Dont dépenses d'entretien</i>	2 540	2 021
Autres charges externes	12 163	10 390
<i>Dont rémunérations d'intermédiaires et honoraires</i>	8 415	5 653
Autres charges d'exploitation	1 786	2 417
TOTAL CHARGES EXTERNES ET AUTRES CHARGES	125 861	150 715

(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.

Autres charges d'exploitation

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

7.5. Charges de personnel

Échéancier (en K euros)	31/12/2025	31/12/2024
Salaires et charges	31 692	32 119
Intéressements et participation	1 274	0
Charges sur paiement en actions	1 078	439
TOTAL CHARGES DE PERSONNEL	34 045	32 558

Le montant des charges sociales comptabilisées au titre des régimes à cotisations définies s'élève à 2 291 K€. Le Groupe emploie 242 salariés au 31 décembre 2025 au travers de 14 sociétés (ATLAND, Neolieux, ATLAND Voisin, Maisons Marianne, Aedgis Group, Aedgis, Fundimmo, ATLAND IM, ATLAND IM Spain, ATLAND IM Germany, Keys REIM, Keys AM Partners et STAM Europe) contre 227 au 31 décembre 2024.

Les effectifs au 31 décembre 2025 et au 31 décembre 2024 se décomposent de la manière suivante :

	2025	2024
EFFECTIFS PAR PÔLE	242	227
Développement Immobilier	64	81
Gestion d'actifs	136	108
Corporate ATLAND	42	38
Investissement Immobilier	0	0
EFFECTIFS PAR GENRE	242	227
Femme	126	122
Homme	116	105
EFFECTIFS PAR STATUT	242	227
Cadre	189	174
Non cadre	53	53

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

	2025	2024
ETP PAR PÔLE	243	231
Développement Immobilier	70	87
Gestion d'actifs	136	111
Corporate ATLAND	37	33
ETP PAR GENRE	243	231
Femme	129	122
Homme	114	109
ETP PAR STATUT	243	231
Cadre	196	182
Non cadre	48	49

Une Unité Économique et Sociale (UES ATLAND) regroupant les sociétés ATLAND, ATLAND Voisin, Neolieux (ex-ATLAND Résidentiel) et FUNDIMMO a été constituée en 2019. Cette UES a progressivement intégré les filiales acquises et créées avant 2025.

7.6. Dotations nettes aux amortissements et provisions

(en K euros)	31/12/2025	31/12/2024
Amortissements des droits d'utilisation des actifs loués	2 588	2 053
Amortissements et dépréciations nettes des immobilisations	1 190	3 595
Dotations nettes des reprises pour dépréciation d'actifs	128	302
Dotations nettes des reprises aux provisions pour risques et charges	252	844
TOTAL DOTATIONS NETTES AUX AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	4 158	6 795

7.7. Résultat financier

(en K euros)	31/12/2025	31/12/2024
Produits financiers	1 239	2 626
Charges financières	-5 809	-11 471
Juste valeur des titres de participation non consolidés (IFRS 9)	-163	-157
Juste valeur des valeurs mobilières de placement	0	3
Coût de l'endettement financier net	-4 733	-8 999
Juste valeur des contrats de couvertures (IFRS 9)	56	112
Variation des provisions	-104	441
Autres produits et charges financiers	-33	0
Autres produits et charges financiers	-81	553
RÉSULTAT FINANCIER	-4 814	-8 446

7.8. Impôts sur les bénéfices

(en K euros)	31/12/2025	31/12/2024
Impôts sur les sociétés exigibles	1 324	-3 668
Impôts différés	-212	-142
IMPÔTS SUR LES BÉNÉFICES	-1 112	-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)	31/12/2025	31/12/2024
Résultat net après impôt	7 849	10 779
Résultat des participations dans les entreprises associées	-1 845	-1 814
Impôts sur les bénéfices	1 112	3 810
Résultat des activités courantes avant impôts	7 116	12 775
<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>15,63%</i>	<i>29,82%</i>
<i>Taux d'imposition réel hors CVAE</i>	<i>16,40%</i>	<i>30,50%</i>
Charge d'impôt théorique	1 779	3 194
Différence entre l'impôt théorique et les impôts sur le résultat	667	-616
Cet écart s'explique comme suit :		
Effets des différences permanentes	-242	-694
Impact de la CVAE (nette de son économie d'IS)	-55	-87
Effets des crédits d'impôts	54	45
Effet net des impôts différés non constatés en social	-225	426
Incidence des déficits de la période non activés	-855	-254
Différence de taux d'imposition	-187	-267
Autres	2 177	215
Sous total des réconciliations	667	-616
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)	31/12/2025	31/12/2024
Engagements reçus liés au financement	0	0
Engagements reçus liés au périmètre : garanties de passif reçues	17 867	500
Engagements reçus liés aux activités opérationnelles	11 500	11 500
Cautions reçues dans le cadre de la loi Hoguet (France)	11 500	11 500
Cautions reçues des locataires	0	0
Promesses unilatérales reçues sur le foncier et autres engagements	0	0
Autres engagements reçus liés aux activités opérationnelles	0	0
TOTAL ENGAGEMENTS REÇUS	29 367	12 000
Engagements donnés liés au financement	21 576	46 414
Inscription en privilèges de prêteurs de deniers	8 070	11 554
Hypothèque ou promesse d'affectation hypothécaire	13 506	34 860
Engagements donnés liés au périmètre : garanties de passifs donnés	0	0
Engagements donnés liés aux activités opérationnelles	69 611	55 637
Garanties d'achèvements des travaux	55 323	45 928
Garanties données sur paiement à terme d'actifs	0	0
Cautions d'indemnités d'immobilisations	0	0
Garantie de paiement indemnités d'immobilisations consenties au terme de PUV et PSV	11 288	9 709
Autres cautions et garanties données	3 000	0
TOTAL ENGAGEMENTS DONNÉS	91 189	102 051

Les titres des sociétés Neolieux, ATLAND Voisin, Maisons Marianne et Aedgis Group ainsi que les comptes bancaires de la société ATLAND font l'objet d'un nantissement dans le cadre du refinancement corporate du Groupe.

Le Groupe ne dispose pas au 31 décembre 2025 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 2025, 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 5,42 années au 31 décembre 2025.

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 2025

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

(en K euros)	à moins d'1 an	de 1 à 5 ans	à plus de 5 ans	Total
LOYERS MINIMAUX GARANTIS	250	1 314	1 107	2 671

Au 31 décembre 2024, 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	456	514	92	1 062

8.4. Événements postérieurs au 31 décembre 2025

Le conseil d'administration d'ATLAND a nommé Antoine Onfray, en qualité de Directeur Général Délégué, mandataire social de la Société, à effet du 1er janvier 2026.

Le 9 janvier 2026, ATLAND a acquis l'actif immobilier nommé "Lasteyrie", au travers de sa filiale Neolieux, pour lequel des indemnités d'immobilisations avaient été versée courant décembre 2025.

Le 24 janvier 2026, ATLAND, dans le cadre de son accord de transfert du fonds ACRED (cf note faits marquants) auprès de Chenavari AM, a finalisé sa prise de participation à hauteur de 3 M€ dans le fonds.

Le 20 février 2026, ATLAND a procédé à l'acquisition de Sienna Real Estate auprès de GBL (Groupe Bruxelles Lambert). Cette opération s'inscrit dans la stratégie de développement paneuropéen du Groupe et permet à ATLAND de se doter d'une plateforme intégrée de gestion et d'investissement immobilier en Europe. ATLAND dispose désormais de bureaux dans 7 pays et porte ses actifs sous gestion au-delà des 10 Mds€.

8.5. Honoraires des contrôleurs légaux des comptes

Le montant des honoraires des Commissaires aux comptes pour le contrôle des comptes 2024 et 2025 sont les suivants :

Exercices couverts : 2025 et 2024 (a) (en K euros)	Grant Thornton		PWC		AGM - Implid Audit		Autres cabinets (KPMG, Denjean et autres)	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
AUDIT								
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés (b)	160	72	119	74	41	68	89	57
Émetteur : Foncière ATLAND SA	74	60	75	60	0	3	0	0
Filiales intégrées globalement	86	12	44	14	41	65	89	57
Services autres que la certification des comptes (SACC) ⁽¹⁾	4	8	7	8	0	0	0	0
Émetteur : Foncière ATLAND SA	4	8	4	8	0	0	0	0
Filiales intégrées globalement	0	0	3	0	0	0	0	0
Sous-total	164	80	126	82	41	68	89	57
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	164	80	126	82	41	68	89	57

(1) Comprend notamment les attestations sur les ratios bancaires demandés par les établissements de crédits

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)	31/12/2025	31/12/2024
Opérations réalisées en co-promotion ou co-investissements		
Chiffre d'affaires	8 491	3 723
Opérations réalisées avec des entités ad hoc		
Intérêts financiers sur apports en compte courant	232	465

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)	31/12/2025	31/12/2024
Avantages à court terme	0	1 896
Paievements fondés sur des actions	0	0
Redevances de marque	772	843
Jetons de présence	160	212
Contrat de prestations de services administratives conclus avec Landco SAS	0	549

(1) 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 2025

	SIREN	31/12/2025			31/12/2024	
		Méthode	% Intérêt	% Contrôle	Méthode	% Intérêt
1. SOCIÉTÉ CONSOLIDANTE						
SA ATLAND	598 500 775	IG	-	-	IG	-
2. PRINCIPALES FILIALES CONSOLIDÉES						
AEDGIS	982 564 759	IG	100%	100%	IG	100%
AEDGIS GROUP	922 080 056	IG	100%	100%	IG	100%
ATLAND BEZONS JEAN JAURES	843 207 689	IG	65%	65%	IG	65%
ATLAND PROMOTION	493 134 654	IG	100%	100%	IG	100%
ATLAND 37 JULES CESAR	882 776 131	IG	70%	70%	IG	70%
ATLAND AIC NOZAY	982 342 479	IG	100%	100%	IG	100%
ATLAND ARPAJON BELLES VUES	891 424 673	IG	100%	100%	IG	100%
ATLAND AUBERVILLIERS HEURTAULT	938 355 971	ME	33%	33%	n.a.	création
ATLAND AULNAY DUCLOS	920 359 114	IG	100%	100%	IG	60%
ATLAND BONDOUFLE GRAND NOYER	803 694 447	IG	100%	100%	IG	100%
ATLAND BONDOUFLE GRAND PARC	852 922 475	IG	100%	100%	IG	100%
ATLAND BRUYERES SUR OISE BERNES	948 644 273	IG	100%	100%	IG	100%
ATLAND BRUZ	940 497 266	IG	100%	100%	n.a.	création
ATLAND CHAMPIGNY MARAIS	827 834 276	IG	75%	75%	IG	75%
ATLAND CHATOU ECOLES 2	845 389 378	IG	100%	100%	IG	100%
ATLAND CHELLES RPA	908 296 684	IG	100%	100%	IG	100%
ATLAND CHESSY	820 682 300	IG	100%	100%	IG	100%
ATLAND CHEVREUSE VERSAILLES	843 204 025	IG	95%	95%	IG	95%
ATLAND CHILLY MAZARIN	842 196 735	IG	95%	95%	IG	95%
ATLAND CITIC BALLANCOURT	901 444 356	IG	51%	51%	IG	51%
ATLAND CORMEILLES EN PARISIS III	533 384 798	IG	100%	100%	IG	100%
ATLAND DEUIL LA BARRE	844 278 853	IG	100%	100%	IG	100%
ATLAND DEUIL LA BARRE ST DENIS	904 245 933	IG	100%	100%	IG	100%
ATLAND DRANCY LALOUETTE	891 407 686	IG	95%	95%	IG	95%
ATLAND HERBLAY PIERRELAYE	897 526 851	IG	100%	100%	IG	100%
ATLAND HOUILLES FAIDHERBE	814 911 038	IG	100%	100%	IG	100%
ATLAND HOUILLES PELLETAN	824 151 393	IG	100%	100%	IG	100%
ATLAND IM GERMANY	6 402 046 781	IG	100%	100%	n.a.	création
ATLAND IM SPAIN	241 292 63	IG	100%	100%	n.a.	création
ATLAND INVESTISSEMENT	797 580 321	IG	100%	100%	IG	100%
ATLAND INVESTMENT MANAGEMENT	929 827 780	IG	100%	100%	IG	100%
ATLAND LE BLANC MESNIL	882 276 264	IG	100%	100%	IG	100%
ATLAND LE PLESSIS ROBINSON DESCARTES	887 708 162	IG	85%	85%	IG	85%
ATLAND LEUVILLE SUR ORGE JAURES	904 411 493	IG	100%	100%	IG	100%
ATLAND L'HAY LES ROSES LOT 2	977 676 543	IG	100%	100%	IG	100%
ATLAND MAIGNELAY MONTIGNY CHATEAU	981 725 377	IG	100%	100%	IG	100%
ATLAND MDM BALLANCOURT	901 444 356	IG	51%	51%	IG	51%
ATLAND MDM MANDRES LES ROSES	979 864 758	IG	100%	100%	IG	80%

	SIREN	31/12/2025			31/12/2024	
		Méthode	% Intérêt	% Contrôle	Méthode	% Intérêt
2. FILIALES CONSOLIDÉES						
ATLAND NANTEUIL LES MEAUX	937 926 202	ME	33%	33%	IG	100%
ATLAND NOISEAU KENNEDY	842 822 942	IG	100%	100%	IG	100%
ATLAND NOISY LE GRAND BAS HEURTS	882 770 985	IG	100%	100%	IG	100%
ATLAND NOISY MONTGOLFIER	992 895 763	IG	70%	70%	n.a.	création
ATLAND PITCH BONDOUFLE E3 OUEST	908 197 148	IG	51%	51%	IG	51%
ATLAND PLESSIS PATE CHARCOIX	924 946 247	IG	100%	100%	IG	100%
ATLAND PONTAULT COMBAULT ROUXEL	880 785 746	IG	100%	100%	IG	100%
ATLAND PONTOISE BOSSUT	937 754 497	ME	33%	33%	IG	100%
ATLAND RESIDENCY CLICHY	810 144 964	IG	96%	96%	IG	96%
ATLAND SAINT PATHUS	919 209 205	IG	100%	100%	IG	100%
ATLAND SAINT REMY CHEVIN COURT	979 489 069	IG	100%	100%	IG	100%
ATLAND SAINT REMY RUE DE VERSAILLES	914 978 507	IG	100%	100%	IG	100%
ATLAND SARCELLES LECLERC	492 755 624	IG	100%	100%	IG	100%
ATLAND SARTROUVILLE GARENNES	879 684 637	IG	50%	50%	IG	50%
ATLAND SARTROUVILLE JEAN JAURES	878 209 253	IG	100%	100%	IG	100%
ATLAND ST MANDE BERULLE	881 796 841	IG	100%	100%	IG	100%
ATLAND SURESNES MOULINEAUX	840 721 245	IG	70%	70%	IG	70%
ATLAND TORCY	824 151 344	IG	100%	100%	IG	100%
ATLAND URBAPROM PLESSIS	903 958 718	IG	51%	51%	IG	51%
ATLAND VERNEUIL GRANDE RUE	844 324 996	IG	100%	100%	IG	100%
ATLAND VERNOUILLET DOUMER	953 853 405	IG	100%	100%	IG	100%
ATLAND VERNOUILLET TRIEL	880 785 795	IG	95%	95%	IG	95%
ATLAND VERSAILLES BERTHIER	813 416 195	IG	75%	75%	IG	75%
ATLAND VILLEMOMBLE MARNAUDES	852 993 179	IG	100%	100%	IG	100%
ATLAND VILLIERS VERGER	489 478 420	IG	100%	100%	IG	100%
B2B CONFLANS STE HONORINE	825 329 329	IG	100%	100%	IG	100%
BAILLET JEAN NICOLAS	931 113 740	IG	100%	100%	IG	100%
BEZONS ALBERT 1ER	979764321	IG	100%	100%	IG	100%
BEZONS BONNEFF	985 282 946	IG	60%	60%	IG	60%
CHATENAY LEON MARTINE	814 039 269	IG	100%	100%	IG	100%
CORMEILLES LOUIS HAYET	814 450 961	IG	50%	50%	IG	50%
CORMEILLES NANCY	843 403 197	ME	40%	40%	MEE	40%
CORMEILLES SARRAIL	843 387 333	ME	40%	40%	MEE	40%
CRESPIERES CHÂTEAU	891 199 671	IG	51%	51%	IG	51%
EAUBONNE VOLTAIRE	881 560 809	ME	50%	50%	MEE	50%
FRG FRANCHEVILLE	798 004 271	ME	49%	49%	MEE	49%
FRG VILLENY	798 005 625	IG	100%	100%	IG	100%
GL FRG	532 095 254	IG	50%	50%	IG	50%
HERBLAY AMBASSADEURS	809 725 955	IG	100%	100%	IG	100%
JOUARS PONTCHARTRAIN LA BONDE	890 340 375	IG	100%	100%	IG	100%
KEYS AM PARTNER	B223580	IG	100%	100%	n.a.	acquisition
KEYS PROPERTIES	390 155 968	IG	100%	100%	n.a.	acquisition
KEYS REIM	818 520 611	IG	100%	100%	n.a.	acquisition

	SIREN	31/12/2025			31/12/2024	
		Méthode	% Intérêt	% Contrôle	Méthode	% Intérêt
2. FILIALES CONSOLIDÉES						
L'ARCHE EN L'ILE	818 056 996	IG	50%	50%	IG	50%
LE PLESSIS PLACE DES COMMERCES	938 174 927	IG	100%	100%	IG	100%
LIL PHARE	819 928 557	IG	50%	50%	IG	50%
LIL SEINE	802 865 824	IG	50%	50%	IG	50%
MESNIL ST DENIS	904 245 933	IG	100%	100%	IG	100%
MONET	B 200 500	IG	100%	100%	n.a.	acquisition
NATUR'BOISSIERE	841 643 380	IG	75%	75%	IG	75%
NEOLIEUX	382 561 249	IG	100%	100%	IG	100%
NOISIEL MALVOISINE	894 031 996	IG	65%	65%	IG	65%
OFFICE VALLEY CONFLANS SAINTE HONORINE	831 008 149	IG	100%	100%	IG	100%
PIERRE DE MONTREUIL	809 728 090	IG	100%	100%	IG	100%
PRE SAINT GERVAIS	819 423 534	IG	100%	100%	IG	100%
RUEIL PAUL DOUMER	850 076 266	ME	48%	48%	ME	48%
SAINT REMY RUE DE PARIS	830 790 275	IG	100%	100%	IG	100%
SARL QUANTUM RÉSIDENTIAL	450 657 473	IG	100%	100%	IG	100%
SARL ROMINVEST	441 315 231	IG	100%	100%	IG	100%
SAS ATLAND VOISIN	310 057 625	IG	100%	100%	IG	100%
SAS FUNDIMMO	802 497 099	IG	100%	100%	IG	100%
SAS FUNDIMMO72H	841 480 304	IG	100%	100%	IG	100%
SAS MAISONS MARIANNE	403 570 500	IG	100%	100%	IG	100%
SAS MY SHARE COMPANY	834 045 882	ME	50%	50%	ME	50%
SAS SPEEDLAND	801 312 208	IG	100%	100%	IG	100%
SAVIGNY 8-10 BD ARISTIDE BRIAND	849 314 299	ME	49%	49%	MEE	49%
SCI FONCIÈRE ATLAND FALLAVIER	835 221 896	IG	100%	100%	IG	100%
SCI FONCIÈRE ATLAND MY VALLEY	812 718 419	IG	100%	100%	IG	100%
SCI FONCIÈRE ATLAND PLESSIS PATÉ	820 556 660	IG	100%	100%	IG	100%
SCI FONCIÈRE ATLAND PROVINS	828 851 972	IG	100%	100%	IG	100%
SCI FONCIÈRE ATLAND RUEIL MALMAISON	901 498 832	IG	100%	100%	IG	100%
SCI FONCIÈRE ATLAND STAINS	799 090 204	IG	100%	100%	IG	100%
SCI FONCIÈRE ATLAND STAINS ROL TANGUY	837 626 514	IG	100%	100%	IG	100%
SEVRAN PERI	819 423 534	IG	100%	100%	IG	100%
SNC ATLAND ARGENTEUIL MICHEL CARRÉ	878 054 808	IG	100%	100%	IG	100%
SNC ATLAND CONFLANS MY VALLEY	812 718 419	IG	100%	100%	IG	100%
SNC ATLAND HENRY MONNIER	901 073 171	IG	95%	95%	IG	95%
SNC LE CHESNAY AUDIGIER	922 353 883	IG	100%	100%	IG	100%
SNC LEVALLOIS-PERRET VOLTAIRE	895 214 682	IG	95%	95%	IG	95%
SNC SAINT MANDÉ GÉNÉRAL LECLERC	897 982 658	IG	95%	95%	IG	95%
ST CLOUD REPUBLIQUE	901 444 075	IG	100%	100%	IG	100%
STAM CO-INVEST	B 203 367	IG	100%	100%	n.a.	acquisition
STAM EUROPE	414 712 687	IG	100%	100%	n.a.	acquisition
STAM FIM	502 099 922	IG	100%	100%	n.a.	acquisition
STAM PM	820 176 378	IG	100%	100%	n.a.	acquisition
URBAN VALLEY CONFLANS SAINTE HONORINE	825 330 400	IG	100%	100%	IG	100%
VILLEJUIF ST ROCH	814 063 830	IG	75%	75%	IG	75%