

**ATLAND SA**

**Rapport des commissaires aux comptes  
sur l'information financière semestrielle**

**(Période du 1<sup>er</sup> janvier 2025 au 30 juin 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 l'information financière semestrielle**

**(Période du 1<sup>er</sup> janvier 2025 au 30 juin 2025)**

**ATLAND SA**  
40 Avenue George V  
75008 PARIS

Aux Actionnaires,

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

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

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

### **I - Conclusion sur les comptes**

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

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

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

### **II - Vérification spécifique**

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

ATLAND SA

Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle

Période du 1<sup>er</sup> janvier 2025 au 30 juin 2025 - Page 2

---

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

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 31 juillet 2025

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Grant Thornton  
Membre français de Grant Thornton International

 Jean-Baptiste DESCARVER

Jean-Baptiste Deschryver

 Laurent BOUBY

Laurent Bouby

# 1. ETAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE

## 1.1. Bilan consolidé

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

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

## 1.2. Compte de résultat consolidé

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

## Etat du résultat global consolidé

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

## COMPTES CONSOLIDÉS SEMESTRIELS RESUMÉS

Etat de la situation financière

### 1.3. Tableau de variation des capitaux propres

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

  

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

## 1.4. Tableau des flux de trésorerie

(en K euros)	Note	30/06/2025	30/06/2024
<b>RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ</b>		<b>1 714</b>	<b>1 173</b>
Élimination des éléments sans incidence sur la trésorerie ou non liés à l'exploitation			
Part dans les résultats des entreprises associées, nette des dividendes reçus	6.4	68	-669
Dotations aux amortissements et dépréciations	6.13.1	1 297	3 542
Paiement fondé sur des actions		-69	436
Variation de la juste valeur des instruments financiers		-57	-81
Autres produits et charges calculés		222	-2 130
Plus et moins-values de cession d'actifs immobiliers de placement et de titres	7.3	72	-1 617
Marge brute d'autofinancement après coût du financement et impôt		3 247	654
Coût de l'endettement financier net		2 059	5 726
Impôts		539	465
<b>Marge brute d'autofinancement avant coût du financement et impôt</b>		<b>5 845</b>	<b>6 845</b>
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	6.13.2	6 287	-5 110
Intérêts versés nets		-3 873	-1 104
Impôts payés		1 172	-6 704
<b>FLUX NET DE TRÉSORERIE GÉNÉRÉS PAR L'ACTIVITÉ</b>		<b>9 461</b>	<b>-6 073</b>
Flux net de trésorerie générés par l'activité rénovation			
Décaissements sur acquisition d'immobilisations incorporelles et corporelles		-217	-265
Décaissements sur acquisition d'immeubles de placement	6.2	-148	-325
Remboursement d'actifs financiers – Encaissements sur cession d'actifs financiers	6.3	63	145
Encaissements nets sur cession d'immobilisations incorporelles et corporelles		625	2
Encaissements nets sur cession d'immeubles de placement	7.3	892	1 960
Décaissements sur acquisition d'immobilisations financières	6.3	-835	-764
Décaissements / Encaissements sur acquisitions / cessions de filiales nets de la trésorerie acquise et / ou cédée		-3 922	0
<b>FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT</b>		<b>-3 541</b>	<b>752</b>
Augmentation de capital		0	0
Dividendes payés aux actionnaires de la société mère		-9 941	-9 893
Distribution aux participations ne conférant pas le contrôle		0	2
Dépôts reçus		3	337
Dépôts remboursés		-5	-612
Encaissements provenant d'emprunts	6.11	48 272	0
Remboursement d'emprunts	6.11	-70 798	-6 329
Remboursement des obligations locatives		-922	-1 113
Variation des crédits promoteurs		-14 591	275
Variation des autres fonds propres		-32	-24
<b>FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT</b>		<b>-48 014</b>	<b>-17 356</b>
Variation de trésorerie		-42 095	-22 677
<b>TRÉSORERIE À L'OUVERTURE – CF. § 6.8</b>		<b>99 818</b>	<b>85 902</b>
<b>TRÉSORERIE À LA CLÔTURE – CF. § 6.8</b>		<b>57 723</b>	<b>63 224</b>

## 2. NOTES ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDÉS SEMESTRIELS RÉSUMÉS

### NOTE 1. Informations générales

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

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

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

#### Faits marquants du semestre

##### Acquisition des titres Keys REIM

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

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

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

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

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

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

##### Poursuite des arbitrages dans le cadre du recentrage stratégique

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

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

## NOTE 2. Principes et méthodes comptables

### 2.1. Déclaration de conformité

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

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

#### Normes, amendements et interprétations adoptés par l'Union européenne et d'application obligatoire au 1<sup>er</sup> janvier 2025

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

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

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

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

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

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

### 2.2. Utilisation d'estimation

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

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

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

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

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

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

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

### 2.3. Définitions

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

## COMPTES CONSOLIDÉS SEMESTRIELS RÉSUMÉS

Notes annexes aux comptes consolidés semestriels résumés

### NOTE 3. Périmètre de consolidation

Périmètre au 30 juin 2025

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

Périmètre au 31 décembre 2024

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

### NOTE 4. Comparabilité des comptes

#### 4.1. Changement de méthodes comptables

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

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

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

#### 4.3. Informations comparables

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

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

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

## COMPTES CONSOLIDÉS SEMESTRIELS RÉSUMÉS

Notes annexes aux comptes consolidés semestriels résumés

### NOTE 5. Informations sectorielles et données chiffrées

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

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

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

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

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

#### Décomposition par pôle des actifs et passifs

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

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

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

Résultat par pôles

01/01/2025 – 30/06/2025 (en K euros)	Investissement	Gestion d'actifs	Développement Immobilier	Total au 30/06/2025
Chiffre d'affaires réalisé avec des tiers	147	19 2001	71 875	91 223
Chiffre d'affaires réalisé avec d'autres pôles				0
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>147</b>	<b>19 201</b>	<b>71 875</b>	<b>91 223</b>
Dotations nettes aux amortissements et dépréciations	5	-794	-445	-1 233
Produits et charges opérationnels avec contrepartie de trésorerie	274	-13 845	-71 711	-85 282
Produits et charges opérationnels sans contrepartie de trésorerie	0	0	0	0
<b>Résultat opérationnel avant dépréciations des goodwill et amortissements des contrats clients</b>	<b>427</b>	<b>4 562</b>	<b>-281</b>	<b>4 707</b>
Dépréciations du goodwill et amortissements des contrats clients	0	0	0	0
<b>Résultat opérationnel après dépréciations des goodwill et amortissements des contrats clients</b>	<b>427</b>	<b>4 562</b>	<b>-281</b>	<b>4 707</b>
Résultat net sur acquisition et cession d'actifs	33	0	-104	-72
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>459</b>	<b>4 562</b>	<b>-385</b>	<b>4 636</b>
Produits et charges financiers avec contrepartie de trésorerie	-1 214	239	-1063	-2 037
Autres produits et charges financiers sans contrepartie de trésorerie	-209	0	-14	-222
<b>Résultat financier</b>	<b>-1 422</b>	<b>239</b>	<b>-1 076</b>	<b>-2 260</b>
<b>RÉSULTAT DES ACTIVITÉS COURANTES</b>	<b>-963</b>	<b>4 801</b>	<b>-1 462</b>	<b>2 376</b>
Impôt sur les bénéfices	-68	-345	-180	-594
Quote-part dans les résultats des entreprises associées	0	0	-68	-68
<b>RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ</b>	<b>-1 031</b>	<b>4 456</b>	<b>-1 710</b>	<b>1 714</b>

## COMPTES CONSOLIDÉS SEMESTRIELS RÉSUMÉS

Notes annexes aux comptes consolidés semestriels résumés

01/01/2024 – 30/06/2024 (en K euros)	Investissement	Gestion d'actifs	Développement Immobilier	Total au 30/06/2024
Chiffre d'affaires réalisé avec des tiers	2 679	17 481	58 822	78 982
Chiffre d'affaires réalisé avec d'autres pôles	0	0	0	0
Chiffre d'affaires	2 679	17 481	58 822	78 982
Dotations nettes aux amortissements et dépréciations	-1 247	-632	-1860	-3 739
Produits et charges opérationnels avec contrepartie de trésorerie	-373	-12 750	-59 750	-72 873
Produits et charges opérationnels sans contrepartie de trésorerie	-8	15	12	19
<b>Résultat opérationnel avant dépréciations des goodwill et amortissements des contrats clients</b>	<b>1 051</b>	<b>4 114</b>	<b>-2 776</b>	<b>2 389</b>
Dépréciations du goodwill et amortissements des contrats clients	0	0	-867	-867
<b>Résultat opérationnel après dépréciations des goodwill et amortissements des contrats clients</b>	<b>1 051</b>	<b>4 114</b>	<b>-3 643</b>	<b>1 522</b>
Résultat net sur acquisition et cession d'actifs	1 617	0	2 320	3 937
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>2 668</b>	<b>4 114</b>	<b>-1 323</b>	<b>5 459</b>
Produits et charges financiers avec contrepartie de trésorerie	-3 290	599	-1 537	-4 227
Autres produits et charges financiers sans contrepartie de trésorerie	-80	0	-130	-210
Résultat financier	-3 370	599	-1 666	-4 437
<b>Résultat des activités courantes</b>	<b>-702</b>	<b>5 049</b>	<b>-3 323</b>	<b>1 024</b>
Impôt sur les bénéfices	-16	-292	-210	-518
Quote-part dans les résultats des entreprises associées	81	0	588	669
<b>RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ</b>	<b>-637</b>	<b>4 757</b>	<b>-2 946</b>	<b>1 173</b>
Dont Résultat net – part des actionnaires de la société mère	-637	4 757	-3 709	412
Dont Résultat net – part des participations ne donnant pas le contrôle	0	0	763	763

## NOTE 6. Précisions sur certains postes du bilan consolidé

### 6.1. Goodwill

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

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

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

#### Keys REIM

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

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

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

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

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

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

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

### 6.2. Immeubles de placement

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

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

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

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

## COMPTES CONSOLIDÉS SEMESTRIELS RÉSUMÉS

Notes annexes aux comptes consolidés semestriels résumés

### 6.3. Actifs financiers

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

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

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

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

#### Titres non consolidés

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

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

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

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

## 6.4. Participation dans les entreprises associées

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

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

### Informations sur les entreprises associées

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

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

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

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

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

### Bilan

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

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

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

### Activité de promotion

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

## COMPTES CONSOLIDÉS SEMESTRIELS RÉSUMÉS

Notes annexes aux comptes consolidés semestriels résumés

### Compte de résultat

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

### 6.5. Impôts différés

Les impôts différés nets se décomposent de la manière suivante :

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

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

### 6.6. Stocks et encours

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

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

### 6.7. Créances clients et autres débiteurs

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

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

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

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

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

### 6.8. Trésorerie et équivalents de trésorerie

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

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

### 6.9. Actifs et passifs détenus en vue de leur vente

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

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

## COMPTES CONSOLIDÉS SEMESTRIELS RÉSUMÉS

Notes annexes aux comptes consolidés semestriels résumés

### 6.10. Capitaux propres

#### Évolution du capital

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

#### Actions propres

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

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

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

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

#### Dilution et actions gratuites

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

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

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

Ces plans concernent des managers et mandataires d'ATLAND.

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

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

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

### Résultat par action

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

### Dividendes

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

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

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

## COMPTES CONSOLIDÉS SEMESTRIELS RÉSUMÉS

Notes annexes aux comptes consolidés semestriels résumés

### 6.11. Passifs financiers courants et non courants

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

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

**Instruments de trésorerie**

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

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

**Taux moyen de la dette**

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

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

**Covenants**

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

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

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

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

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

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

	Covenant
<b>Ratio R1</b>	Maximum 2.00
<b>Ratio R2</b>	Trésorerie Minimum 25 M€

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

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

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

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

## COMPTES CONSOLIDÉS SEMESTRIELS RÉSUMÉS

Notes annexes aux comptes consolidés semestriels résumés

### Couverture de la dette

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

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

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

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

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

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

(hors emprunt obligataire et obligations locatives)

### Endettement net

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

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

## COMPTES CONSOLIDÉS SEMESTRIELS RÉSUMÉS

Notes annexes aux comptes consolidés semestriels résumés

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

### Informations sur les instruments financiers

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

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

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

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

Au 30/06/2025 (en K euros)	Note	Actifs et passifs désignés à la juste valeur par résultat	Instruments dérivés de couverture	Instruments financiers disponibles à la vente	Prêts et créances	Passifs au coût amorti	Total valeur nette comptable	Cotations sur un marché - Niveau 1	Modèle interne sur des données observables - Niveau 2	Modèle interne sur des données non observables - Niveau 3
Titres immobilisés non consolidés	6.3			6 284	308		6 592			6 592
Instruments dérivés de couverture	6.3	73					73		73	
Dépôts de garantie et cautions versés	6.3				1 362		1 362		1 362	
Comptes courants et autres créances financières	6.3				6 307		6 307		6 307	
Valeurs mobilières de placement	6.8	9 985					9 985	9 985		
Disponibilités et trésorerie	6.8				47 855		47 855	47 855		
<b>TOTAL ACTIFS FINANCIERS</b>		<b>10 058</b>	<b>0</b>	<b>6 284</b>	<b>55 832</b>	<b>0</b>	<b>72 174</b>	<b>57 840</b>	<b>7 742</b>	<b>6 592</b>
Emprunts obligataires	6.11					0	0		0	
Emprunts auprès des étbs de crédit	6.11					59 265	59 265		59 265	
Emprunts relatifs aux actifs destinés à la vente	6.11					743	743		743	
Crédits promoteurs	6.11					34 760	34 760		34 760	
Obligations locatives	6.11					14 389	14 389		14 389	
Autres dettes financières	6.11					122	122		122	
Instruments dérivés de couverture						0	0		0	
Dépôts de garantie reçus	6.12					502	502		502	
Découverts bancaires	6.8					117	117	117	0	
Fonds propres	6.10					0	0		0	
<b>TOTAL PASSIFS FINANCIERS</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>109 898</b>	<b>109 898</b>	<b>117</b>	<b>109 781</b>	<b>0</b>

## COMPTES CONSOLIDÉS SEMESTRIELS RÉSUMÉS

Notes annexes aux comptes consolidés semestriels résumés

### 6.12. Dettes fournisseurs et autres dettes

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

### 6.13. Notes sur le tableau de flux de trésorerie

#### 6.13.1. Dotations aux amortissements et dépréciations

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

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

### 6.13.2. Besoin en fonds de roulement

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

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

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

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

### 6.13.3. Encaissements / Remboursements d'emprunts

Les variations sur emprunts correspondent :

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

## COMPTES CONSOLIDÉS SEMESTRIELS RÉSUMÉS

Notes annexes aux comptes consolidés semestriels résumés

### NOTE 7. Informations sur le compte de résultat

#### 7.1. Chiffre d'affaires

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

#### 7.2. Détail de l'Ebitda Récurrent Retraité

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

(en K euros)	30/06/2025 (6 mois)	30/06/2024 (6 mois)
Résultat opérationnel courant	4 707	1 552
Amortissements et dépréciations des immobilisations	1 297	3 542
Paielements en actions	-69	436
Dividendes reçus des entreprises comptabilisées par équivalence et ayant une nature opérationnelle (retraités du coût de l'endettement financier net, des amortissements et dépréciations des immobilisations ainsi que de l'impôt)	-16	934
Contribution des club deal et opérations en co-investissement	123	-9
Éléments non récurrents	1 267	0
<b>EBITDA RÉCURRENT RETRAITÉ</b>	<b>7 309</b>	<b>6 425</b>

#### 7.3. Résultat sur cessions d'actifs

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

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

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

(3) Cession des titres de la société Synerland

## 7.4. Résultat financier

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

## 7.5. Impôts sur les bénéfices

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

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

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

## NOTE 8. Informations complémentaires

### 8.1. Engagements hors bilan

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

(en K euros)	30/06/2025	31/12/2024
<b>Engagements reçus liés au financement</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Engagements reçus liés au périmètre : garanties de passif reçues</b>	<b>7 467</b>	<b>500</b>
<b>Engagements reçus liés aux activités opérationnelles</b>	<b>11 500</b>	<b>11 500</b>
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
<b>TOTAL ENGAGEMENTS REÇUS</b>	<b>18 967</b>	<b>12 000</b>
<b>Engagements donnés liés au financement</b>	<b>78 403</b>	<b>46 414</b>
Inscription en privilèges de prêteurs de deniers	10 603	11 554
Hypothèque ou promesse d'affectation hypothécaire	19 528	34 860
Nantissement de titres	48 272	0
<b>Engagements donnés liés au périmètre : garanties de passifs donnés</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Engagements donnés liés aux activités opérationnelles</b>	<b>69 351</b>	<b>55 637</b>
Garanties d'achèvements des travaux	59 119	45 928
Garanties données sur paiement à terme d'actifs	0	0
Cautions d'indemnités d'immobilisations	0	0
Garantie de paiement indemnités d'immobilisations consenties au terme de PUV et PSV	10 232	9 709
Autres cautions et garanties données	0	0
<b>TOTAL ENGAGEMENTS DONNÉS</b>	<b>147 754</b>	<b>102 051</b>

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

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

#### Engagements réciproques

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

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

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

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

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

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

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

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

### 8.4. Événements postérieurs au 30 juin 2025

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

### 8.5. Transactions avec les parties liées

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

#### 8.5.1. Prestations entre parties liées

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

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

#### 8.5.2. Rémunération des organes de direction et d'administration

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

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