



**Document  
d'enregistrement  
universel 2025**

**ATLAND**

# SOMMAIRE

<b>1.</b>	<b>PRÉSENTATION DU GROUPE ATLAND</b>	<b>5</b>	<b>5.</b>	<b>COMMENTAIRES SUR L'EXERCICE</b>	<b>79</b>
1.1.	Présentation du groupe	6	5.1.	Comptes consolidés et indicateurs	80
1.2.	Actionnariat et organigramme simplifié d'ATLAND	11	5.2.	Prises de participations	86
1.3.	Faits marquants de l'exercice	13	5.3.	Comptes annuels	87
1.4.	Point sur les marchés immobiliers et financiers	17	<b>6.</b>	<b>ORGANISATION DE LA SOCIÉTÉ ET INFORMATION SUR LE CAPITAL</b>	<b>89</b>
1.5.	Environnement réglementaire	20	6.1.	Informations générales sur la Société	90
<b>2.</b>	<b>FACTEURS DE RISQUE</b>	<b>25</b>	6.2.	Distribution et résolutions	93
2.1.	Risques liés aux évolutions de l'environnement	27	6.3.	Actionnariat : répartition du capital et des droits de vote	99
2.2.	Risques liés à l'activité du Groupe	29	6.4.	Information sur le cours de Bourse et politique de distribution des dividendes	107
2.3.	Risques relatifs à la situation financière du Groupe	34	<b>7.</b>	<b>COMPTES CONSOLIDÉS ET COMPTES SOCIAUX</b>	<b>109</b>
2.4.	Risques juridiques et liés à l'informatique	35	7.1.	États financiers consolidés annuels 31 décembre 2025	110
2.5.	Risques sociaux, environnementaux et gouvernance	36	7.2.	Comptes sociaux au 31 décembre 2025	162
<b>3.</b>	<b>GOVERNANCE D'ENTREPRISE</b>	<b>39</b>	<b>8.</b>	<b>INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES</b>	<b>183</b>
3.1.	Organe d'administration, de direction et de surveillance et Direction générale	40	8.1.	Personnes responsables du Document d'enregistrement universel	184
3.2.	Fonctionnement et composition du Conseil et des Comités	42	8.2.	Contrôleurs légaux des comptes	184
3.3.	Rémunérations et avantages	56	8.3.	Responsable de l'information financière	185
3.4.	Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées	62	8.4.	Documents accessibles au public	185
3.5.	Participation à l'Assemblée Générale des actionnaires et informations prévues par l'article L.22-10-11 du Code de commerce	64	8.5.	Table de concordance du Document d'enregistrement universel	186
<b>4.</b>	<b>INFORMATIONS ÉCONOMIQUES, SOCIALES ET ENVIRONNEMENTALES</b>	<b>65</b>	8.6.	Table de concordance du rapport financier annuel	188
4.1.	Stratégie RSE du groupe ATLAND	66	8.7.	Table de concordance du Rapport de gestion	188
4.2.	Décarboner la construction et améliorer la performance carbone des actifs	70	8.8.	Glossaire	190
4.3.	Intégrer les produits ATLAND aux territoires et enjeux locaux	73			
4.4.	Agir pour l'engagement social et humain	75			
4.5.	Favoriser le développement des collaborateurs ATLAND	77			

## DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL 2025



Le document d'enregistrement universel a été déposé le 29 avril 2026 auprès de l'AMF, en sa qualité d'autorité compétente au titre du règlement (UE) 2017/1129, sans approbation préalable conformément à l'article 9 dudit règlement.

Le document d'enregistrement universel peut être utilisé aux fins d'une offre au public de titres financiers ou de l'admission de titres financiers à la négociation sur un marché réglementé s'il est complété par une note d'opération et le cas échéant, un résumé et tous les amendements apportés au document d'enregistrement universel. L'ensemble alors formé est approuvé par l'AMF conformément au règlement (UE) 2017/1129.

Ce document a été établi par l'Émetteur et engage la responsabilité de ses signataires.

Des exemplaires du présent Document d'enregistrement universel sont disponibles sans frais au siège de la Société 121, avenue de Malakoff à Paris (75116), sur simple demande adressée à la Société ou sur le site Internet [www.ATLAND.fr](http://www.ATLAND.fr) ou sur le site internet de l'Autorité des marchés financiers [www.amf-france.org](http://www.amf-france.org).

En application de l'article 19 du Règlement (UE) 2017/1129, les informations suivantes sont incluses par référence dans le présent Document d'enregistrement universel :

- › Le rapport de gestion, les comptes sociaux et consolidés de ATLAND pour l'exercice clos le 31 décembre 2024 et les rapports des Commissaires aux comptes y afférent figurant dans le Document de référence enregistré par l'AMF sous le D. 25-0308 ;
- › Le rapport de gestion, les comptes sociaux et consolidés de ATLAND pour l'exercice clos le 31 décembre 2023 et les rapports des Commissaires aux comptes y afférent figurant dans le Document de référence enregistré par l'AMF sous le D. 24-0258.

Ce document est une reproduction de la version officielle du Document d'enregistrement universel qui a été établie au format ESEF (European Single Electronic Format) et déposée auprès de l'AMF, disponible sur le site internet de la Société et celui de l'AMF.





# 1. PRÉSENTATION DU GROUPE ATLAND

<b>1.1. PRÉSENTATION DU GROUPE</b>	<b>6</b>
1.1.1. Historique de développement	6
1.1.2. La gestion d'actifs	7
1.1.3. Le développement immobilier	9
1.1.4. L'investissement	10
<b>1.2. ACTIONNARIAT ET ORGANIGRAMME SIMPLIFIÉ D'ATLAND</b>	<b>11</b>
<b>1.3. FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE</b>	<b>13</b>
1.3.1. Activité au cours de l'exercice écoulé	13
1.3.2. Faits marquants de l'exercice	15
<b>1.4. POINT SUR LES MARCHÉS IMMOBILIERS ET FINANCIERS</b>	<b>17</b>
1.4.1. Conjoncture économique : une croissance modérée dans un contexte incertain	17
1.4.2. Gestion de fonds immobiliers	18
1.4.3. Marché de la dette privée immobilière	18
1.4.4. L'immobilier : une période de transition	19
<b>1.5. ENVIRONNEMENT RÉGLEMENTAIRE</b>	<b>20</b>
1.5.1. Régime fiscal	20
1.5.2. Réglementation applicable à l'activité de gestion d'actifs	20
1.5.3. Réglementation applicable à l'activité de promotion immobilière	21
1.5.4. Réglementation applicable à la détention des actifs immobiliers	22

## 1.1. PRÉSENTATION DU GROUPE

### 1.1.1. Historique de développement

#### Présentation du Groupe ATLAND

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

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

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

ATLAND axe sa stratégie sur :

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

#### Création du Groupe ATLAND

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

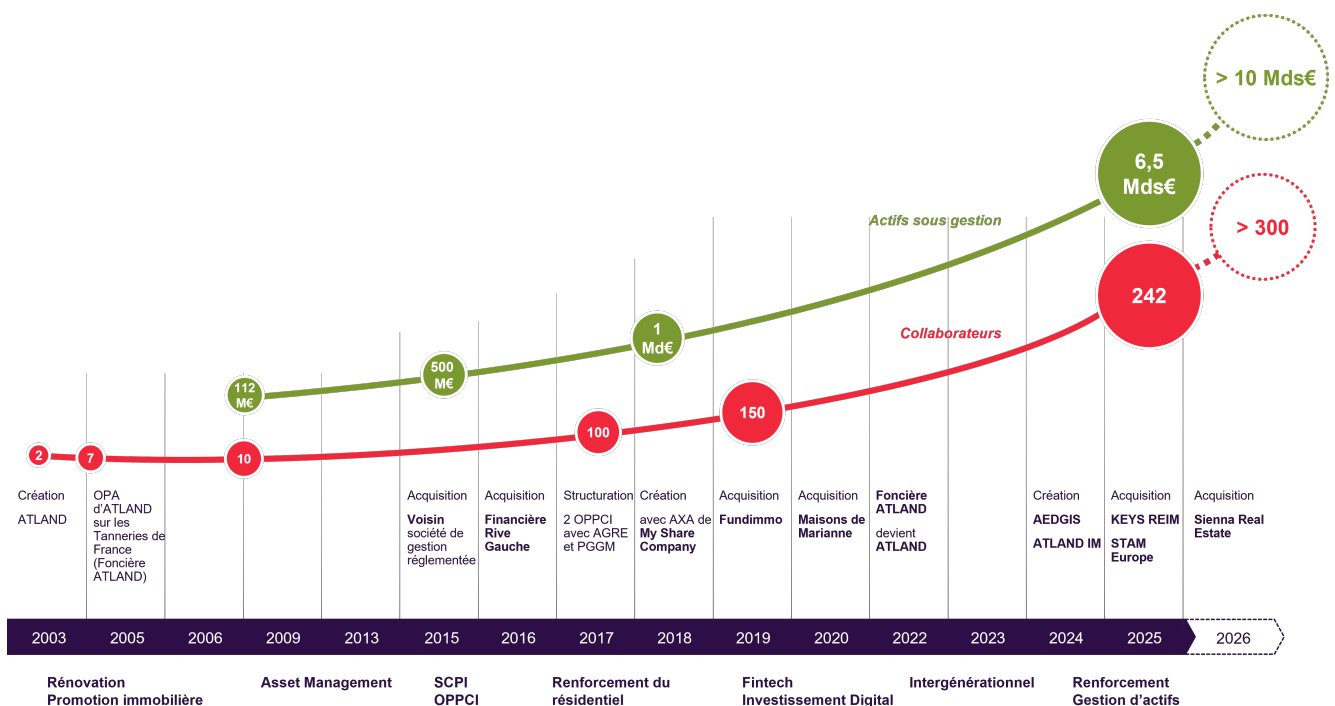
Ces premières acquisitions lui ont permis de signer des baux longue durée (9 à 12 ans fermes) tout en appréhendant des rendements élevés et se sont poursuivies jusqu'en 2017 avec notamment l'acquisition de 35 sites Speedy en 2014 et 7 sites Freinage Poids Lourds Services (filiale d'AutoDistribution)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

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

ATLAND a continué à recentrer sa stratégie sur la gestion d'actifs et la gestion d'opérations de développement en France et en Europe pour les particuliers et les institutionnels avec l'acquisition le 30 juin 2025 de la société de gestion Keys REIM, spécialisée dans la gestion de fonds d'investissement alternatifs dans l'immobilier, et le 19 septembre 2025 de la société STAM Europe, acteur reconnu pour son expertise dans la gestion d'investissements immobiliers destinés à une clientèle institutionnelle internationale. Ces deux acquisitions ont permis de porter à 6,5 Mds€ le montant des actifs sous gestion au 31 décembre 2025.

Début 2026, ATLAND renforce encore sa trajectoire de développement avec une nouvelle étape marquante dans la mise en œuvre opérationnelle de sa stratégie de plateforme paneuropéenne intégrée. L'acquisition de Sienna Real Estate en février 2026, permet au Groupe de consolider sa présence sur les principaux marchés européens et d'élargir significativement ses capacités d'intervention.

Grâce à ces opérations structurantes, ATLAND dispose désormais de bureaux dans sept pays et voit ses actifs sous gestion dépasser le seuil des 10 milliards d'euros, dont une part majoritaire détenue pour le compte d'investisseurs institutionnels.



## 1.1.2. La gestion d'actifs

Le Groupe a développé un métier de gestionnaire d'actifs, d'abord dans le cadre de partenariats avec des investisseurs institutionnels, puis par l'acquisition de la société de gestion de portefeuille ATLAND Voisin en 2015. Le Groupe a complété son activité de gestion d'actifs avec le rachat de Fundimmo en 2019, et la création d'Aedgis, sur la partie dette privée immobilière. En 2025, cette activité a été complétée par les acquisitions de Keys REIM et de STAM Europe. Le chiffre d'affaires de la gestion d'actifs atteint 43,8 M€ contre 36,7 M€ en 2024, soit une hausse de 20%.

### 1.1.2.1. La Gestion d'actifs réglementée

Le Groupe a développé son savoir-faire au travers de plusieurs sociétés de gestion, ATLAND Voisin, My Share Compagny, STAM FIM et Keys REIM, qui gèrent l'épargne et les investissements de ses clients à travers une gamme de fonds immobiliers réglementés :

- > une SCPI à capital fixe et trois SCPI à capital variable distribuées aux épargnants notamment via un large réseau de conseillers en gestion de patrimoine indépendants ;
- > deux SCPI gérées par la société My Share Company, joint-venture détenue à 50% par Drouot Estate, filiale d'AXA, et à 50 % par ATLAND Voisin ;
- > des véhicules pour les épargnants professionnels ;
- > des véhicules institutionnels dédiés selon le profil et la stratégie d'investissement des investisseurs ;
- > des fonds d'investissement alternatifs à travers plusieurs fonds et forme d'investissements.

Les équipes de gestion d'actifs combinent savoir-faire immobilier et financier à travers 3 métiers :

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

#### Gestion réglementée – SCPI

Le rachat de la société ATLAND Voisin en 2015 a permis au Groupe d'intégrer le marché de la gestion réglementée et des SCPI en France. Au 31 décembre 2025, les SCPI gérées par les sociétés ATLAND Voisin et My Share Company représentent 4,6 Mds€ d'actifs sous gestion. La hausse des taux d'intérêt sur les dernières années a entraîné une correction des prix des actifs immobiliers et plus particulièrement des bureaux en Île-de-France avec des conséquences pour certaines SCPI du marché qui ont annoncé des baisses de valeurs et font face à des problèmes de liquidité. Les SCPI gérées par ATLAND Voisin et My Share Company ont démontré leur résilience avec un maintien du prix de leurs parts et un taux de distribution 2025 compris entre 5,0 %<sup>(1)</sup> et 7,0 %<sup>(1)</sup>, stable ou en hausse, alors que le rendement moyen des SCPI pour 2025 est de 4,91 %<sup>(2)</sup>. Ces résultats s'expliquent notamment :

- > par la stratégie immobilière privilégiant les régions et l'Europe ainsi que les segments activités, hôtellerie de plein air, éducation et *retail park* ;
- > par leur stratégie prudente de revalorisation du prix des parts des SCPI sous gestion pendant la période haussière (2 hausses en 10 ans représentant 2,5 % alors que le marché augmentait beaucoup plus) qui leur permet d'accepter la correction des prix du marché sans impact sur le prix des parts ;
- > par leur très faible exposition aux investisseurs institutionnels (moins de 3 %) qui sont à l'origine de l'augmentation notable des retraits constatés sur d'autres SCPI.

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

(2) Source : Statistiques SCPI, IEIF, 31 décembre 2025

Avec le repositionnement de sa gamme de produits ainsi que le renforcement des équipes, la société ATLAND Voisin a pu entrer depuis 2018 dans le top 10 des plus fortes collectes de SCPI sur le marché français. Afin de compléter son offre de produits d'épargne immobilière et permettre une diversification du patrimoine de ses clients, la société de gestion a enrichi sa gamme de produits de deux véhicules ; la SCPI Épargne Pierre sur les marchés régionaux en France et la SCPI Épargne Pierre Europe à l'échelle de la zone euro, spécialisée sur la santé et lancée en 2024.

Au 31 décembre 2025, la collecte nette d'ATLAND Voisin et My Share Company est la cinquième meilleure collecte nette en France et s'élève à 412 M€ d'euros (dont 41 M€ pour My Share Company) soit une hausse de 18 % comparé au 31 décembre 2024. La collecte brute, quant à elle, s'élève à 468 M€ en 2025 (dont 53 M€ pour My Share Company), soit une hausse de 9% par rapport à 2024. Sur l'ensemble des SCPI gérées, la collecte nette en 2025 a augmenté de 29 %.

ATLAND Voisin et My Share Company entendent poursuivre leur développement en privilégiant les actifs à rendement afin de maintenir des niveaux de distribution attractifs pour les investisseurs.

#### Gestion réglementée – OPPCI et fonds professionnels

ATLAND gère plusieurs véhicules professionnels, auprès d'investisseurs institutionnels internationaux. Ces véhicules couvrent plusieurs secteurs d'activité :

- > le transport de la personne ;
- > la valorisation d'actifs de bureaux en Île-de-France ;
- > la logistique ;
- > le commerce de pied d'immeuble ;
- > le résidentiel à Paris centre.

Les équipes des sociétés de gestion assure l'ensemble des missions d'asset et de property management.

Cette activité représentent à fin décembre 2025 1,6 Mds€ d'encours sous gestion contre 0,8 Mds€ en 2024. Cette hausse s'explique principalement par l'acquisition de STAM Europe en septembre 2025.

#### Fonds d'Investissement Alternatifs (FIA)

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

Créée en 2016, Keys REIM est une société spécialisée dans la gestion de fonds d'investissement alternatifs dans l'immobilier (FIA). Fort de plus de 0,8 Mds€ d'actifs sous gestion au 31 décembre 2025 Keys REIM réalise la gestion et la revalorisation d'actifs immobiliers pour le compte de plus de 3 000 clients professionnels.

### 1.1.2.2. Gestion pour le compte de tiers non réglementée

Avec sa filiale ATLAND IM, créée fin 2024, et dédiée à l'accompagnement des investisseurs institutionnels en Europe, le Groupe a renforcé son positionnement de partenaire opérationnel de ses clients-investisseurs en développant une plateforme intégrée et experte.

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

### 1.1.2.3. La Gestion d'actifs : Dette privée immobilière

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

Avec plus de 341 M€ collectés depuis sa création (chiffre au 31 décembre 2025), Fundimmo est une plateforme agréée en France par l'AMF en tant que PSFP<sup>(1)</sup> proposant un produit de dette privée 100 % immobilière, permettant un financement sur des montants allant jusqu'à 5 M€. En 2025, la collecte s'est stabilisée à 12 M€, en retrait de 50% par rapport à 2024.

Pour autant, les besoins de financement des opérateurs, comme les objectifs de diversification des investisseurs privés, demeurent plus que jamais élevés.

Dans un contexte où l'emprunt bancaire s'est raréfié, Fundimmo répond précisément à ces deux besoins grâce à un produit de dette privée immobilière modulable.

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

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

- Les investisseurs accèdent aux dossiers complets des opérations sélectionnées, analysées et structurées par nos équipes, et validées par un comité consultatif indépendant d'experts immobiliers ;
- La libre sélection par les investisseurs, tant sur les opérations souscrites que sur les montants investis (à partir de 1.000€) offre une alternative d'investissements propice à la diversification patrimoniale ;
- Fundimmo, enregistré en tant que Prestataire de Service de Financement Participatif auprès de l'AMF intervient en tant qu'intermédiaire via sa plateforme digitale pour présenter les opérations sélectionnées auprès de sa clientèle d'investisseurs privés et simplifier toutes les démarches : souscription digitale, suivi de portefeuilles, remboursements, fiscalité, etc.

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

En 2025, ATLAND a franchi une nouvelle étape dans le développement de son activité de dette immobilière avec la reprise, via sa filiale Aedgis, de la gestion du fonds Chenavari Real Estate Decarbonisation Fund (CRED) et de son équipe de gestion. Rebaptisé Aedgis Commercial Real Estate Decarbonisation Fund (ACRED) et labellisé ELTIF 2, le fonds figure parmi les initiatives de référence en matière de financements immobiliers contribuant à la transition environnementale. Au 31 décembre 2025 le fonds gère 47 M€ et l'a déployé auprès de quatre programmes.

(1) Agrément AMF de Prestataire de Services de Financement Participatif

### 1.1.3. Le développement immobilier

Au cours de l'année 2025, le pôle développement immobilier a réalisé un chiffre d'affaires consolidé de 130 M€ à comparer à 158 M€ en 2024, soit une contraction de 18 %. Cette baisse est principalement liée à la mise en place de véhicules de développement immobilier dans lesquels ATLAND dispose d'une part minoritaire des opérations, ces dernières deviennent ainsi déconsolidées (voir création du véhicule ATLAND Développement Immo 1).

Fin 2025, le Groupe a annoncé le lancement de Neolieux, plateforme regroupant l'ensemble de ses activités de développement immobilier. Ce changement de dénomination sociale d'ATLAND Résidentiel permet au Groupe d'incarner sous un même nom la transformation de son modèle de gestionnaire d'opérations de développement.

#### Logement neuf

L'acquisition des titres ATLAND Résidentiel en novembre 2019, devenu Neolieux en 2025, a permis au Groupe de se doter d'un outil de promotion immobilière résidentielle et de compléter l'offre produit existante. Neolieux conçoit, réalise, commercialise et assure le suivi financier de programmes résidentiels en Île-de-France.

Avec 342 contrats de réservation signés en 2025 contre 509 en 2024, Neolieux se positionne comme un acteur reconnu de la promotion et de la rénovation de logements en Île-de-France.

Neolieux dispose à fin décembre 2025 d'un backlog de plus de 204 M€, et d'un pipeline de projets en développement en Île-de-France de 506 M€.

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

La stratégie de croissance du Groupe repose sur un renforcement de ses parts de marché en première couronne, sur l'extension de son périmètre d'intervention géographique vers la grande couronne parisienne et sur une part majoritaire de ses ventes en bloc, notamment auprès des bailleurs sociaux (près de 61 % des lots réservés en 2025 ont été des réservations en bloc).

Cette orientation stratégique, axée sur les ventes en bloc, renforce la saisonnalité de l'activité de Développement Immobilier du Groupe. En effet, les ventes en bloc se concentrent traditionnellement sur le second semestre, une tendance constatée en raison de facteurs fiscaux et des besoins spécifiques des bailleurs sociaux. Ce phénomène impose au Groupe une gestion plus rigoureuse et un respect accru des timings pour la mise en œuvre des projets.

Dans le cadre de la mise en œuvre de son plan stratégique, ATLAND a procédé au lancement de son premier véhicule de développement immobilier fin 2025, « ATLAND Développement Immo 1 ». Destiné à accompagner en fonds propres les opérations de promotion du Groupe, ce nouveau véhicule constitue une étape déterminante dans la structuration et le renforcement des activités de développement d'ATLAND. Créé aux côtés de partenaires bancaires de premier plan, il s'inscrit pleinement dans l'évolution du modèle d'ATLAND vers un rôle d'asset manager global, capable d'intervenir à toutes les étapes de la chaîne immobilière : montage, promotion, financement et gestion.

#### Immobilier d'entreprise

Le Groupe a développé depuis plus de 10 ans une expertise dans l'activité de construction de bâtiments d'activités.

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

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

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

Neolieux développe actuellement deux projets mixtes pour une surface cumulée de plus de 35 000 m<sup>2</sup>.

#### Résidences intergénérationnelles

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

Acteur pionnier dans la conception et l'animation de résidences intergénérationnelles, Maisons Marianne propose une solution d'habitat pour bien vivre ensemble et bien vieillir chez soi. Ce concept d'avenir répond à la production insuffisante de logements sociaux en France avec la volonté d'apporter des solutions sur mesure aux collectivités locales, bailleurs sociaux et partenaires institutionnels. Maisons Marianne compte, à ce jour 49 résidences intergénérationnelles en exploitation sur toute la France, soit environ 4 300 logements. L'animation des résidences est assurée par l'association Marianne Solidarités.

### 1.1.4. L'investissement

---

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

Compte tenu d'un marché de l'immobilier marqué par une forte contraction des taux de rendement, ATLAND a développé progressivement une activité de construction de bâtiments tertiaires pour compte propre destinés à être conservés majoritairement par la société et ses filiales. Cette activité a permis au Groupe de conserver des actifs immobiliers à des taux de rendement supérieurs au marché. Cette stratégie s'est notamment matérialisée à compter de 2010 par le développement de plusieurs parcs tertiaires à Cormeilles en Parisis (95), Stains (93), Provins (77), et Saint-Quentin Fallavier (38), et notamment en 2018 par le développement d'un parc de 25 000 m<sup>2</sup> à Pierrefitte-Stains (93) et à Argenteuil (95) pour plus de 17 000 m<sup>2</sup>.

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

Dans le cadre de ce programme de cession, le Groupe a réalisé le remboursement des dettes adossées aux actifs permettant de réduire l'endettement du Groupe de plus de 40 M€ sur 2024. ATLAND entend désormais réinvestir son bilan majoritairement en alignement d'intérêt auprès de ses clients-investisseurs (co-investissements, seed de stratégie...).

En 2025, le Groupe a ainsi investi dans le fonds de dette privée immobilière ACRED (Aedgis Commercial Real Estate Decarbonisation Fund) et en a repris la gestion. Il s'est également positionné en co-investissement aux côtés d'investisseurs institutionnels internationaux dans le cadre d'une stratégie value-add sur des actifs de bureaux, et a pris une participation minoritaire dans le véhicule de développement immobilier ATLAND Développement Immo 1.

## 1.2. ACTIONNARIAT ET ORGANIGRAMME SIMPLIFIÉ D'ATLAND

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

La société Finexia est la holding animatrice du Groupe.

Au 31 décembre 2025 le concert ATLAND détenait **66,75 %** du capital et **72,85 %** des droits de vote du Groupe. La répartition du capital social et des droits de votes théoriques du Groupe était la suivante :

	31/12/2025			
	Nombre d'actions	% de détention du capital	Nombre de droits de vote théorique	% de droits de vote théorique
Finexia****	2 184 252	48,97%	4 354 406	55,98%
Financière Quattro****	47 619	1,07%	47 619	0,61%
M. Georges Rocchietta	16 295	0,37%	32 590	0,42%
<b>Sous total détention Georges Rocchietta</b>	<b>2 248 166</b>	<b>50,40%</b>	<b>4 434 615</b>	<b>57,01%</b>
Xeos	446 312	10,01%	892 624	11,47%
F. Bravard*	202 137	4,53%	202 137	2,60%
P. Laforêt**	87 500	1,96%	147 500	1,90%
<b>CONCERT ATLAND</b>	<b>2 984 115</b>	<b>66,90%</b>	<b>5 676 876</b>	<b>72,98%</b>
Tikehau Capital	939 161	21,05%	1 426 762	18,34%
Autres – public	404 463	9,07%	542 421	6,97%
Autocontrôle***	133 063	2,98%	133 063	1,71%
<b>TOTAL</b>	<b>4 460 802</b>	<b>100,00%</b>	<b>7 779 122</b>	<b>100,00%</b>

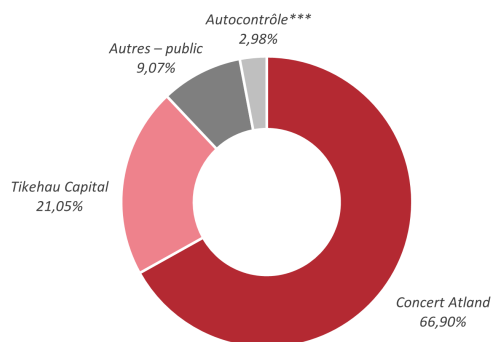
\* y compris les sociétés Gestion Dynamique et C.E.C.I.L pour respectivement 115 517 titres et 70 506 titres

\*\* y compris la société S2I pour 60 000 titres

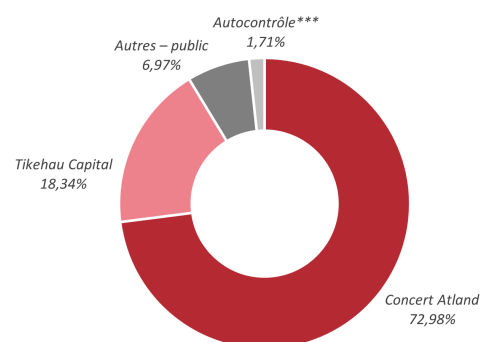
\*\*\* titres rachetés dans le cadre du contrat de liquidité ou de l'autocontrôle, ou par le Groupe.

\*\*\*\* Finexia et Financière Quattro sont contrôlées par Georges Rocchietta

### % DE DÉTENTION DU CAPITAL



### % DE DROITS DE VOTE



# 1 PRÉSENTATION DU GROUPE ATLAND

## Actionnariat et organigramme simplifié d'ATLAND

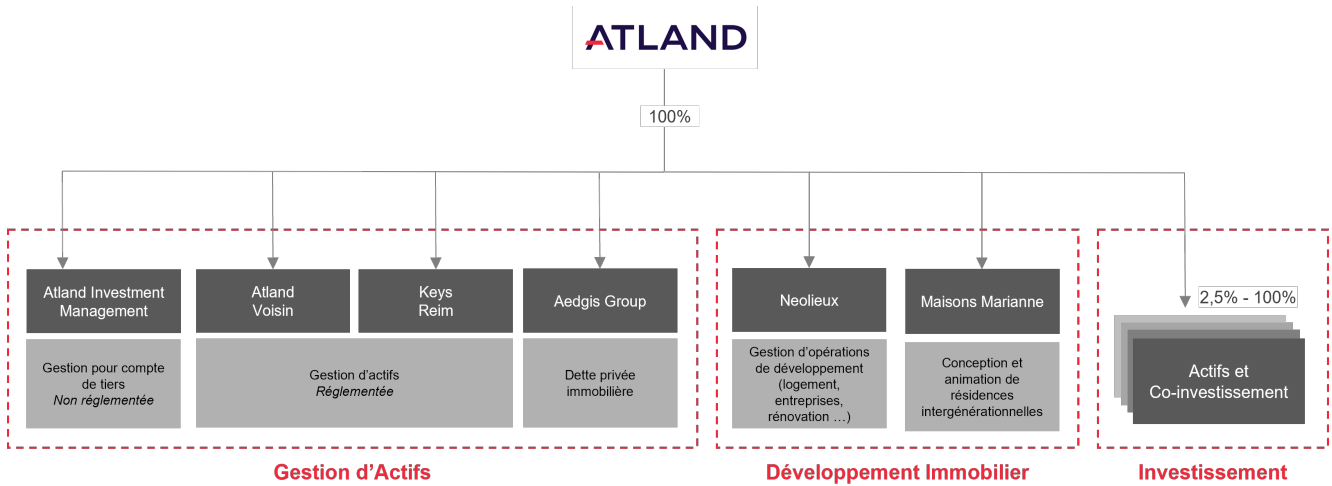
### Organigramme de l'actionnariat de la société Finexia

Au 31 décembre 2025, Finexia est actionnaire majoritaire d'ATLAND à hauteur de **48,81 %** du capital et **55,89 %** des droits de vote. Finexia est détenue par Georges Rocchietta et sa famille.

ATLAND est contrôlée par Finexia<sup>(1)</sup> au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce au travers d'un Concert déclaré et constitué par M. Georges Rocchietta, la société Financière Quattro<sup>(2)</sup>, M. Lionel Védie de La Heslière, la société Xeos<sup>(3)</sup>, M. François Bravard, les sociétés C.E.C.I.L et Gestion Dynamique<sup>(4)</sup>, M. Patrick Laforêt et la société Services Investissements Immobiliers S2I<sup>(5)</sup>.

### Organigramme simplifié d'ATLAND

L'organigramme simplifié du Groupe au 31 décembre 2025 est le suivant :



(1) Contrôlée par M. Georges Rocchietta

(2) Contrôlée par M. Georges Rocchietta

(3) Contrôlée par M. Lionel Védie de La Heslière

(4) Contrôlée par M. François Bravard

(5) Contrôlée par M. Patrick Laforêt

## 1.3. FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

### 1.3.1. Activité au cours de l'exercice écoulé

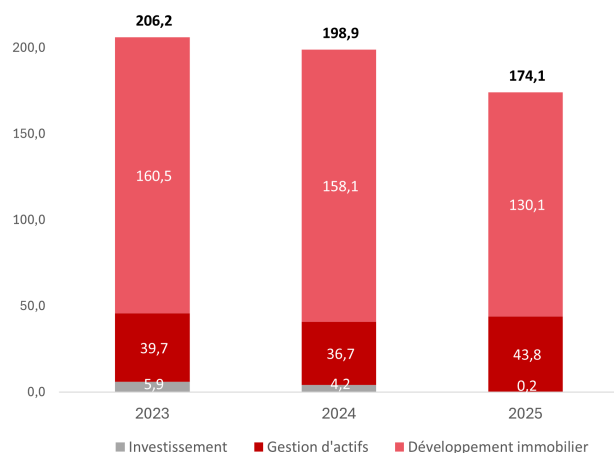
Le chiffre d'affaires consolidé (en normes comptables IFRS) au 31 décembre 2025 se répartit de la façon suivante par métier :

Revenus (IFRS) (en K euros)	2025	2024	Variation (en K euros)	Variation (en %)
Développement Immobilier	130 140	158 057	-27 918	-18%
Gestion d'actifs	43 847	36 691	+7 156	+20%
Investissement	155	4 195	-4 040	-96%
<b>TOTAL ANNUEL</b>	<b>174 142</b>	<b>198 943</b>	<b>-24 801</b>	<b>-12%</b>

Par semestre :

Revenus (IFRS) (en K euros)	2025	2024	Variation (en K euros)	Variation (en %)
1 <sup>er</sup> semestre	91 223	78 982	+12 241	+15%
2 <sup>e</sup> semestre	82 919	119 961	-37 042	-31%
<b>TOTAL ANNUEL</b>	<b>174 142</b>	<b>198 943</b>	<b>-24 801</b>	<b>-12%</b>

### Évolution du chiffre d'affaires sur 3 ans (en M€)



Au cours de l'année 2025, le chiffre d'affaires consolidé des activités du Groupe s'établit à 174,1 M€ HT à comparer aux 198,9 M€ de 2024, soit une contraction annuelle de 12 %.

### Développement Immobilier

(résidentiel et immobilier d'entreprises) :  
chiffre d'affaires en contraction (-18 %)  
dans un contexte économique toujours incertain

En 2025, le pôle Développement Immobilier a réalisé un chiffre d'affaires consolidé de 130 M€ contre 158 M€ au 31 décembre 2024, soit une contraction annuelle de 18 %. L'activité de logements neufs a bien résisté, avec une baisse du chiffre d'affaires qui s'explique principalement par le changement stratégique d'ATLAND d'opérer les nouveaux projets au travers de véhicules de développement immobilier dans lesquels le Groupe détient une part minoritaire. En 2025, 3 projets dont les SCCV sont détenues via un club deal à hauteur de 32,5% sont présentés désormais en mise en équivalence.

En 2025, 342 contrats de réservation ont été signés contre 509 en 2024.

Réservations	31/12/2025	31/12/2024	Var.
Particuliers	134	134	0%
Institutionnels	208	375	-45%
<b>TOTAL EN LOTS</b>	<b>342</b>	<b>509</b>	<b>-33%</b>
Particuliers	40,7 M€	36,2 M€	13%
Institutionnels	37,1 M€	67,1 M€	-45%
<b>TOTAL EN VALEUR</b>	<b>77,8 M€</b>	<b>103,3 M€</b>	<b>-25%</b>

# 1 PRÉSENTATION DU GROUPE ATLAND

## Faits marquants de l'exercice

Au 31 décembre 2025, 546 lots ont été actés en VEFA contre 649 au 31 décembre 2024.

Actes	31/12/2025	31/12/2024	Var.
Particuliers	104	120	-13%
Institutionnels	442	529	-16%
<b>TOTAL EN LOTS*</b>	<b>546</b>	<b>649</b>	<b>-16%</b>
Particuliers	30,0 M€	33,2 M€	-10%
Institutionnels	86,0 M€	93,3 M€	-8%
<b>TOTAL EN VALEUR*</b>	<b>116,0 M€</b>	<b>126,5 M€</b>	<b>-8%</b>

Neolieux dispose d'un backlog au 31 décembre 2025 de 867 lots pour un chiffre d'affaires supérieur à 203 M€ HT.

Backlog / Carnet de commandes <sup>(1)</sup>	31/12/2025	31/12/2024	Var.
Lots	867	1 187	-27%
<b>VALEUR</b>	<b>203,0 M€</b>	<b>228,5 M€</b>	<b>-11%</b>

Le Pipeline est lui en baisse de 22% en valeur par rapport à fin 2024. Il représente toujours plus de trois années de chiffre d'affaires avec un montant de 506 M€ HT.

Pipeline <sup>(2)</sup>	31/12/2025	31/12/2024	Var.
Lots	1 516	2 479	-39%
<b>VALEUR</b>	<b>506,2 M€</b>	<b>642,3 M€</b>	<b>-22%</b>

Le Groupe intervient également sur le marché de l'habitat intergénérationnel avec la société Maisons Marianne, l'un des pionniers et leaders de l'habitat solidaire en France au travers de son concept Les Maisons de Marianne. La société qui conçoit et réalise ses opérations en collaboration avec des promoteurs et pour le compte des opérateurs sociaux totalise, à ce jour, 49 résidences intergénérationnelles en animation, 26 résidences en construction et 11 résidences en montage sur toute la France.

### Gestion d'Actifs : collecte en hausse

Le chiffre d'affaires consolidé de l'activité Gestion d'actifs s'élève à 43,8 M€ au 31 décembre 2025, soit une hausse de 20% par rapport à 2024.

#### Gestion réglementée :

En 2025, ATLAND Voisin affiche une hausse de 10 % des honoraires de souscription nets de rétrocession et une hausse de 9 % des honoraires de gestion grâce à la hausse des actifs sous gestion (+7 % par rapport à 2024).

La collecte nette des SCPI gérées par ATLAND Voisin et My Share Company s'élève à 412 M€, soit une hausse de 18 % par rapport à 2024.

Avec 334,6 M€ d'acquisitions réalisées pour le compte de l'ensemble des SCPI gérées (valeur d'acquisition droits inclus), le volume d'investissement est en hausse de 60 % par rapport à 2024, reflétant ici une dynamique forte des SCPI gérées par ATLAND Voisin.

ATLAND Voisin et My Share Company restent très attentifs quant à la qualité des actifs et la solvabilité des locataires, et intègrent des critères extra-financiers dans l'analyse des dossiers d'investissement afin de répondre aux enjeux de sobriété énergétique et d'usage des bâtiments.

La société de gestion Keys REIM gère 3 fonds ouverts dont le FPS Keys Selection éligible ELTIF 2.0, et 8 fonds fermés à échéance de liquidation proche, pour un montant total d'actifs sous gestion de 0,8 Md€ au 31 décembre 2025. La société STAM Europe, via sa filiale STAM FIM, société de gestion agréée par l'AMF, gère près de 0,9 Md€ d'actifs pour le compte d'investisseurs institutionnels au travers de 4 fonds.

#### Dettes privées Immobilières :

La plateforme de dette privée immobilière Fundimmo, a réalisé une collecte nette de 12 M€ (en baisse de 48% par rapport à l'exercice 2024), pour 17 projets financés.

Dans un contexte économique dont les difficultés persistent du fait de la hausse des coûts de construction des projets et de niveau de taux d'intérêt pour les particuliers toujours élevé, la société est restée très vigilante quant à la qualité des projets proposés aux investisseurs en renforçant son processus de validation et la sélection des projets.

Le fonds de dette ACRED dont la gestion a été récupérée par la société Aedgis en date du 24 décembre 2025 auprès de Chenavari AM, gère 47 M€ d'AuM.

### Investissement : Arbitrages et recentrage stratégique

Au 31 décembre 2025, les revenus locatifs des actifs détenus par le Groupe ont baissé de 96 %, pour s'établir à 0,2 M€. Cette baisse attendue provient des cessions d'actifs réalisées en 2023 et 2024, confirmant la stratégie du Groupe de recentrage autour de la gestion d'actifs et d'opérations de développement. Au 31 décembre 2025, il reste deux actifs générant des loyers.

#### Actifs sous gestion au 31 décembre 2025<sup>(3)</sup> (en M€)

##### 6,5 milliards d'euros d'actifs sous gestion à fin 2025

À fin décembre 2025, le Groupe gère environ 6,5 Mds€ d'actifs<sup>(3)</sup>. Le portefeuille sous gestion progresse de 41 % par rapport au 31 décembre 2024 grâce à la collecte nette soutenue en 2025 et aux deux opérations de croissance externe réalisées au cours de l'année.

Le taux d'occupation financier du patrimoine immobilier sous gestion des SCPI est stable à 95 %. Le taux d'occupation financier des actifs sous gestion de STAM Europe s'élève quant à lui à 71%.

(1) Carnet de commandes ou Backlog : recouvre, pour les ventes en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA), (i) les lots réservés pour lesquels l'acte de vente notarié n'a pas encore été signé et (ii) les logements réservés non livrés pour lesquels l'acte de vente notarié a été signé, à hauteur de la partie non encore prise en chiffre d'affaires.  
 (2) Pipeline : représente l'ensemble des terrains pour lesquels un engagement (promesse de vente, LOI, accord d'exclusivité...) a été signé sur validation d'un comité d'engagement. Ce portefeuille est mesuré en nombre de logements potentiels non encore réservés et est estimé en volume de chiffre d'affaires prévisionnel hors taxes.  
 (3) Actifs sous gestion sur l'ensemble des filiales du Groupe

### 1.3.2. Faits marquants de l'exercice

#### Acquisition des titres Keys REIM

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

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

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

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

#### Refinancement de la dette corporate et le remboursement de son 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 consolidée de plus de 50 %, initialement fixé à fin 2026.

#### Acquisition des titres STAM Europe

Le 19 septembre 2025, ATLAND a finalisé l'acquisition de l'intégralité du capital social de STAM Europe, dans le prolongement de l'accord signé et rendu public le 10 avril 2025 avec CORESTATE CAPITAL HOLDING. Fondée en 1997, STAM Europe est un acteur reconnu de la gestion d'actifs et de fonds d'investissement alternatifs dans le secteur immobilier, s'appuyant notamment sur sa société de gestion agréée par l'Autorité des Marchés Financiers, STAM France Investment Managers (STAM FIM).

Cette opération stratégique s'inscrit pleinement dans la dynamique de croissance du Groupe et constitue une étape importante dans le renforcement de ses expertises au service des investisseurs institutionnels internationaux. Fort de plus de 25 ans d'expérience, STAM Europe apporte à ATLAND une compétence éprouvée dans la gestion d'investissements immobiliers, en particulier dans des segments à fort potentiel tels que la logistique et le résidentiel core.

En intégrant les équipes et les activités de STAM Europe, ATLAND a élargi sa gamme de solutions d'investissement et enrichi son offre de stratégies immobilières destinées à une clientèle institutionnelle exigeante. Ce rapprochement renforce également les capacités du Groupe dans la gestion pour compte de tiers et contribue à l'approfondissement de son expertise sur les principaux marchés européens.

À la suite de cette opération, ATLAND porte ses actifs sous gestion à 6,5 milliards d'euros et confirme son ambition de devenir un gestionnaire de référence à l'échelle européenne, en proposant des solutions d'investissement diversifiées, performantes et responsables, adaptées à l'ensemble des typologies d'investisseurs.

#### Obtention d'agrément de la gestion de la dette privée immobilière

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

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

### Lancement du premier véhicule de développement immobilier

Dans le cadre de la mise en œuvre de son plan stratégique, ATLAND a procédé au lancement de son premier véhicule de développement immobilier, « ATLAND Développement Immo 1 ». Destiné à accompagner en fonds propres les opérations de promotion du Groupe, ce nouveau véhicule constitue une étape déterminante dans la structuration et le renforcement des activités de développement d'ATLAND. Créé aux côtés de partenaires bancaires de premier plan, il s'inscrit pleinement dans l'évolution du modèle d'ATLAND vers un rôle d'asset manager global, capable d'intervenir à toutes les étapes de la chaîne immobilière : montage, promotion, financement et gestion.

### Création de Neolieux

ATLAND a acté le lancement de Neolieux, une plateforme intégrée qui rassemble au sein d'une même structure l'ensemble de ses expertises en matière de développement résidentiel, tertiaire et intergénérationnel.

Cette nouvelle offre s'inscrit dans l'évolution profonde que connaît le développement immobilier, caractérisée par des approches plus collaboratives, plus responsables et mieux adaptées aux nouveaux usages. Elle fédère les compétences du Groupe en promotion, reconversion, aménagement et valorisation, afin d'offrir une vision renouvelée et transversale de la production immobilière.

### Renforcement de l'activité de dette privée immobilière

ATLAND a franchi une nouvelle étape dans le développement de son activité de dette immobilière avec la reprise, via sa filiale Aedgis, de la gestion du fonds Chenavari Real Estate Decarbonisation Fund (CRED) et de son équipe de gestion. Rebaptisé Aedgis Commercial Real Estate Decarbonisation Fund (ACRED), ce fonds labellisé ELTIF 2 (European Long-Term Investment Fund) par l'AMF figure parmi les initiatives de référence en matière de financements immobiliers contribuant à la transition environnementale du parc tertiaire. Il cible des opérations de rénovation, de restructuration et de construction répondant à des standards environnementaux exigeants, principalement en France.

Cette montée en puissance d'Aedgis s'inscrit dans une stratégie de long terme visant à proposer, aux côtés des investisseurs institutionnels, des solutions de financement innovantes, responsables et adaptées aux transformations profondes du secteur immobilier.

### Poursuite de l'internationalisation de l'activité

ATLAND confirme en 2025 sa volonté d'être un gestionnaire d'actifs paneuropéen, au plus près des opportunités et des investisseurs qu'il accompagne. Dans cette dynamique, le Groupe a ouvert sa première implantation en Allemagne au travers de sa filiale "ATLAND IM Germany GmbH", basée à Francfort. Cette présence locale sur l'un des marchés immobiliers les plus attractifs d'Europe permet à ATLAND d'améliorer l'efficacité de son sourcing et d'accroître la granularité de son analyse sur l'ensemble de la zone DACH (Allemagne, Autriche, Suisse) ainsi que sur la Pologne.

Cette montée en puissance du dispositif européen s'appuie également sur les deux opérations de croissance menées en 2025 : Keys REIM et STAM Europe. L'intégration de Keys REIM a permis à ATLAND d'étendre sa couverture européenne en gestion de fonds immobiliers alternatifs, en intégrant une base significative d'investisseurs privés professionnels actifs dans plusieurs pays européens. De son côté, la reprise de STAM Europe – acteur disposant d'une longue expérience dans la gestion d'investissements immobiliers – a renforcé la présence opérationnelle du Groupe auprès d'investisseurs institutionnels internationaux.

ATLAND a connu en 2025 une dynamique de développement en Europe, portée par la collecte de ses SCPI, notamment Épargne Pierre Europe, et par des mandats paneuropéens, avec plus de 600 M€ d'actifs sous gestion situés hors de France à fin 2025.

## 1.4. POINT SUR LES MARCHÉS IMMOBILIERS ET FINANCIERS

### 1.4.1. Conjoncture économique : une croissance modérée dans un contexte incertain

Indicateurs clés en France	2025	2024	Variation
Croissance annuelle du PIB	0,90%	1,1%	-0,2 pp
Taux de chômage (BIT) (annuel)	7,90%	7,3%	+0,6 pp
Inflation (IPCH) (annuel)	0,80%	1,8%	-1,0 pp
Confiance des ménages	90	88	+2

#### Taux d'intérêt

En 2025, l'évolution des taux d'intérêt s'est inscrite dans un contexte de désinflation progressive au sein de la zone euro. Dans ce cadre, la politique monétaire conduite par la Banque centrale européenne (BCE) est restée un facteur déterminant pour les conditions de financement de l'économie. Les anticipations de détente monétaire ont progressivement contribué à stabiliser les conditions d'accès au crédit pour les ménages et les entreprises.

En France, le taux des obligations assimilables du Trésor (OAT) à 10 ans est resté globalement élevé et marqué par une forte sensibilité au contexte économique et budgétaire français, il termine 2025 à 3,6 %, venant de 3,2 % fin 2024. Cette tension reflète l'inquiétude persistante des marchés face à la situation budgétaire du pays et aux incertitudes politiques de l'année, alimentant une prime de risque accrue sur la dette française.

Les taux des crédits immobiliers aux particuliers ont poursuivi leur ajustement à la baisse après les niveaux élevés observés en 2023 et 2024. Sur l'ensemble de l'année 2025, les taux moyens se sont établis entre 3,0 % et 3,2 %, traduisant une amélioration progressive des conditions de financement. Toutefois, ces niveaux demeurent supérieurs à ceux observés avant le cycle de resserrement monétaire engagé à partir de 2022, ce qui continue de peser sur la dynamique du marché immobilier.

#### Incertitudes géopolitiques et commerciales

En 2025, l'environnement international est demeuré marqué par des incertitudes géopolitiques persistantes. La poursuite du conflit en Ukraine, les tensions au Moyen-Orient ainsi que les rivalités commerciales entre grandes puissances ont alimenté la volatilité des marchés et pesé sur les perspectives économiques mondiales.

Au niveau européen, les enjeux budgétaires et les discussions relatives à la consolidation des finances publiques ont contribué à un climat d'incertitude pour les acteurs économiques.

En France, l'année 2025 aura été marquée par les débats autour de la trajectoire des finances publiques, qui ont continué d'alimenter un climat de prudence pour les décisions d'investissement, notamment dans les secteurs sensibles aux conditions macroéconomiques tels que l'immobilier et la construction.

#### Croissance limitée en France

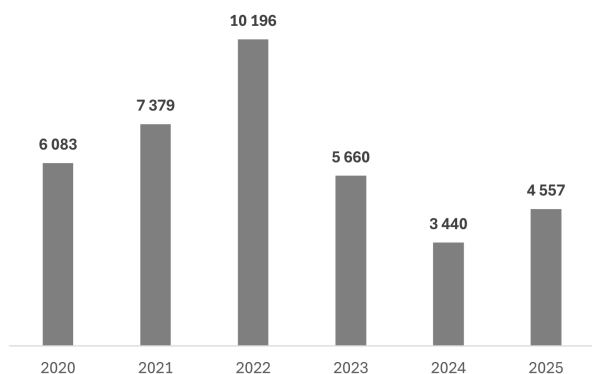
Dans ce contexte, l'économie française a enregistré en 2025 une croissance modérée. Le produit intérieur brut a progressé de 0,9 % sur l'ensemble de l'année (vs. +1,1% sur 2024), reflétant un environnement économique encore contraint. La consommation des ménages est demeurée relativement prudente malgré une amélioration progressive du pouvoir d'achat liée au ralentissement de l'inflation.

L'investissement des entreprises est resté modéré, en particulier dans les secteurs de l'industrie et de la construction. Par ailleurs, le marché du travail a montré les signes d'une dégradation, le taux de chômage s'est établi à 7,9 % de la population active au quatrième trimestre 2025, en hausse de 0,6 point sur un an, atteignant son plus haut niveau depuis 2021.

Sources : INSEE

## 1.4.2. Gestion de fonds immobiliers

### Évolution de la collecte nette SCPI immobilier d'entreprise (en M€)

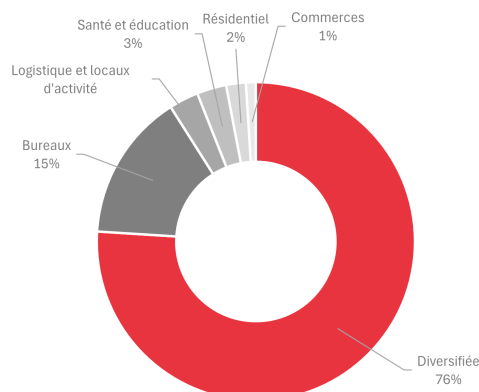


En 2025, le marché des SCPI confirme une amélioration graduelle après deux années d'ajustement. L'environnement macro-financier, marqué par un ralentissement de l'inflation et une moindre volatilité des taux d'intérêt, crée des conditions plus propices au rééquilibrage des portefeuilles et au réengagement progressif des épargnants.

La collecte nette s'établit à 4,56 milliards d'euros, en progression de 29 % sur un an. La capitalisation totale des SCPI quant à elle, atteint 89 milliards d'euros au 31 décembre 2025, en progression de 0,6 % sur un an.

Les SCPI diversifiées ont capté 76 % de la collecte nette annuelle, devançant nettement les SCPI à prépondérance bureaux (15 %). En matière de rendement, le taux de distribution moyen pondéré s'établit à 4,91 % en 2025, en progression de 0,19 point par rapport à 2024, avec des écarts significatifs selon les catégories — de 4,2 % pour les SCPI résidentielles à 6 % pour les SCPI diversifiées.

### Collecte nette annuelle selon la stratégie immobilière



Source : ASPIM 2025

Des tensions de liquidité persistent néanmoins sur une partie du marché : au 31 décembre 2025, le stock de parts en attente de rachat s'élève à 2,8 milliards d'euros, soit 3,1 % de la capitalisation, très concentré sur 15 SCPI, majoritairement à prépondérance bureaux.

Le segment des fonds destinés aux investisseurs institutionnels reste quant à lui en retrait. Les véhicules de type OPCI grand public, qui constituent un indicateur partiel de la demande des grands investisseurs, enregistrent une décollecte nette de 1,29 milliard d'euros sur l'ensemble de l'année 2025, portant leur actif net à 11 milliards d'euros au 31 décembre 2025, en recul de 12 % sur un an. Cette tendance, observée de manière continue depuis plusieurs trimestres, reflète un attentisme persistant des investisseurs institutionnels, qui n'ont pas encore amorcé de mouvement de réallocation significatif vers l'immobilier.

## 1.4.3. Marché de la dette privée immobilière

Le marché de la dette en France et en Europe a poursuivi sa transformation en 2025, dans un environnement marqué par une stabilisation progressive des taux directeurs autour de 2% après les hausses de 2022-2023, une inflation en reflux, mais supérieure aux cibles de la BCE, et un maintien de conditions de crédit bancaires plus restrictives.

L'activité des fonds de dette privée tous secteurs confondus en France repart à la hausse en 2025 avec 14,8 Mds€ levés auprès d'investisseurs, après deux années consécutives de ralentissement, et 15,9 Mds€ investis dans 379 opérations, une hausse importante par rapport à 2024 (+25 % en montants et +20 % en nombre d'opérations). La taille moyenne des opérations atteint 43 M€, en ligne avec la moyenne quinquennale.

### Dynamique du marché

La production de dette immobilière globale est en recul marqué depuis 2023, principalement en raison du retrait des banques de réseaux exposées à l'activité de promotion immobilière (secteur particulièrement impacté par la hausse des coûts de construction et le renchérissement du financement de leurs clients particuliers), et des fonds de dettes, impactés par les difficultés rencontrées dans les levées de fonds auprès des institutionnels.

En France la dette privée immobilière représente historiquement 5 à 10% du marché du financement de l'immobilier commercial. Les premières données de 2025 suggèrent une reprise modérée des volumes des fonds de dette privée immobilière, sans retour aux niveaux pré-2022. Le marché reste principalement porté par les refinancements, sur les prêts à 5-7 ans octroyés en période de taux bas et arrivant à maturité. Ce besoin de refinancement, dans un contexte de crédit plus sélectif, profite aux fonds de dette immobilière qui apportent des solutions plus flexibles (dette unitranche, mezzanine, junior) pour compenser la baisse du levier de refinancement bancaire.

Deux tendances émergent pour les fonds de dette privée : d'une part, ils prennent une part croissante dans les syndications bancaires arrangées par les banques d'investissement (plus de 15% de leur production contre 7% en 2023) qui souhaitent, dans un contexte de durcissement de la réglementation, alléger leur bilan. D'autres parts, les investisseurs privilégient les segments les plus rémunérateurs en matière de séniorité (unitranche, mezzanine, junior) et d'opérations financées (value-add, segments de marchés peu couverts par les banques (Data centers, life science...). Ainsi, on observe davantage de complémentarité sur les opérations entre les banques et fonds de dette immobilière.

Concernant les conditions de financements, la hausse des taux d'intérêts en 2022-2023 a conduit à un durcissement des conditions de prêts, une hausse des marges et une réduction des leviers : environ 70% de la production depuis 2023 porte sur des financements avec des LTV < 55%, contre seulement 60% avant 2023, traduisant un recul de l'appétit pour le risque. Le cycle de baisse des taux entamé à l'été 2024, a entraîné pour les emprunteurs une baisse des coûts du financement all-in avec toutefois un maintien des marges de financement par les prêteurs.

Les tendances observées sur les marchés immobiliers en 2024 se poursuivent en 2025 :

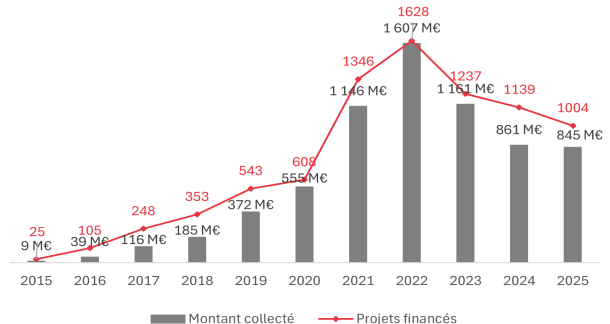
- les bureaux sont toujours sous pression, malgré un léger regain d'appétit en 2025, et une forte polarisation entre la prime et la seconde main ;
- La logistique reste un segment attractif, mais avec un ralentissement marqué à la fois des opérations et des prises à bail ;
- Une partie de l'investissement s'est redirigé vers l'hôtellerie et le résidentiel géré (PBSA, résidences senior, branded résidences), et d'autres classes d'actifs alternatifs (data centers, santé).

### Focus crowdfunding (financement participatif) immobilier

Pour la troisième année consécutive le crowdfunding immobilier est en baisse : il enregistre en 2025 un repli de -2 % quand l'ensemble du secteur du crowdfunding enregistre une légère augmentation de +2 %. Si le crowdfunding immobilier obligatoire reste la locomotive du financement participatif en France, il représente 49,7 % de la collecte globale contre 55,6% en 2023.

Les principaux indicateurs de ce marché sont les suivants :

- 845 millions d'euros collectés (-2 % par rapport à 2024), pour financer 1 004 projets (-12 %) ;
- Un rendement annuel moyen de 11 % (contre 10,6 % en 2024).



Source : Baromètre du crowdfunding immobilier 2025

## 1.4.4. L'immobilier : une période de transition

### Immobilier d'entreprise

Le marché français de l'immobilier d'entreprise clôture 2025 sur une reprise partielle. Le volume total des investissements en France atteint 13,7 milliards d'euros sur l'année, en hausse de 8 % par rapport à 2024.

La reprise reste toutefois sélective, l'Île-de-France concentre 8,4 milliards d'euros d'investissements, en progression de 44 % sur un an, tandis qu'en régions les volumes de bureaux reculent de 23 %.

En 2025, la demande placée de bureaux en Île-de-France s'est établie à environ 1,64 million de m<sup>2</sup>, en baisse de 9 % sur un an et de 19 % par rapport à la moyenne observée depuis la période post-Covid. Du côté de la logistique, les volumes restent satisfaisants, mais inférieurs à ceux de 2024 et à la moyenne des cinq dernières années, les investisseurs.

### Logement neuf

Le marché du logement neuf est demeuré particulièrement contraint en 2025. La baisse de la demande, conjuguée à des coûts de construction encore élevés et à un environnement financier plus restrictif pour les acquéreurs, continue de peser sur l'activité de promotion immobilière.

Les ventes totales de logements neufs atteignent 92 352 unités sur l'année, en recul de 10,8 % par rapport à 2024. La fin du dispositif Pinel pèse lourdement sur la demande : les achats de logements neufs à des fins locatives chutent de moitié, tandis que le segment des propriétaires occupants progresse légèrement de 4,3 %, désormais majoritaires avec 81 % du marché au détail. Du côté de l'offre, malgré un modeste rebond, les volumes restent près de deux fois inférieurs à ce qu'ils étaient avant la crise, avec environ 275 000 logements mis en chantier en 2025.

Dans ce contexte, la contraction de l'offre de logements neufs contribue à maintenir une pression sur les prix dans certaines zones tendues, malgré le ralentissement global du marché immobilier.

### Logement ancien

En 2025, le marché de l'immobilier ancien a renoué avec une dynamique positive après deux années de recul marqué.

Le volume de transactions a progressé d'environ 12,5 % sur un an, pour atteindre environ 951 000 ventes de logements anciens, contre environ 845 000 en 2024. Cette reprise reste toutefois inférieure aux niveaux observés avant le retournement du marché, notamment au pic de plus de 1,2 million de transactions enregistré en 2021. Elle se rapproche du niveau du début des années 2000, avant la crise économique de 2008. Cette reprise des volumes s'accompagne d'une légère remontée des prix : l'indice des prix des appartements anciens progresse de 1,5 % sur un an au quatrième trimestre 2025, tandis que les maisons anciennes affichent une stabilité avec +0,8 %.

La reprise reste néanmoins mesurée : si elle marque la sortie progressive d'un cycle de repli entamé en 2022, le marché ne retrouve pas les niveaux records observés avant la remontée des taux d'intérêt.

Sources : INSEE, ImmoStat et Ministère de la Transition écologique

## 1.5. ENVIRONNEMENT RÉGLEMENTAIRE

### 1.5.1. Régime fiscal

L'ensemble des activités est soumis au régime de droit commun de l'impôt sur les sociétés.

### 1.5.2. Réglementation applicable à l'activité de gestion d'actifs

Dans le cadre de ses activités de gestion d'actifs, la Société est soumise à un ensemble de réglementations nationales et européennes en constante évolution.

#### Agrément et cadre prudentiel des sociétés de gestion

Les sociétés de gestion de portefeuille sont soumises à l'agrément de l'Autorité des marchés financiers (AMF) et doivent respecter les dispositions du Code monétaire et financier ainsi que le règlement général de l'AMF, y compris les instructions et positions AMF spécifiques à la gestion d'actifs immobiliers. Dans le cadre de son activité de gestion d'actifs immobiliers, la Société opère notamment au travers de véhicules d'investissement réglementés, en particulier les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI), régies par les articles L. 214-86 et suivants du Code monétaire et financier, les organismes de placement collectif immobilier (OPCI), régis par les articles L. 214-33 et suivants du même Code. Au niveau européen, la directive 2011/61/UE relative aux gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (directive AIFM), transposée en droit français, impose aux gestionnaires de fonds alternatifs des exigences en matière d'organisation, de gestion des risques, de liquidité, de valorisation et de transparence. Par ailleurs, la directive 2009/65/CE relative aux organismes de placement collectif en valeurs mobilières (directive OPCVM) encadre la gestion et la commercialisation des fonds ouverts au grand public. Ces deux directives ont été substantiellement modifiées par la directive (UE) 2024/927 (dite « AIFM 2 »), qui introduit notamment de nouvelles exigences en matière d'outils de gestion de la liquidité, de délégation de fonctions, de reporting réglementaire et d'encadrement des fonds de prêt. Les États membres doivent transposer ces nouvelles dispositions au plus tard le 16 avril 2026, de sorte que ces exigences ne sont pas encore intégralement applicables en droit interne français à la date du présent document.

#### Fonds européens d'investissement à long terme

Le règlement (UE) 2023/606 portant modification du règlement (UE) 2015/760 relatif aux fonds européens d'investissement à long terme (dit « ELTIF 2.0 »), applicable depuis le 10 janvier 2024, assouplit les conditions de constitution et de commercialisation des fonds ELTIF, notamment en élargissant le champ des actifs éligibles, en réduisant les seuils d'investissement minimum et en facilitant l'accès des investisseurs de détail à ces véhicules. Ce règlement est pertinent pour les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs opérant dans le secteur immobilier.

#### Finance durable et obligations de transparence extra-financière

Le règlement (UE) 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (règlement SFDR) impose aux acteurs des marchés financiers, dont les sociétés de gestion, des obligations de transparence sur la prise en compte des risques en matière de durabilité et sur les caractéristiques environnementales, sociales et de gouvernance (ESG) de leurs produits financiers. La Commission européenne a publié, en octobre 2024, une proposition législative portant révision substantielle de ce règlement (dite « SFDR 2 »), laquelle est en cours d'examen par le Parlement européen et le Conseil. Le règlement (UE) 2020/852 établissant un cadre visant à favoriser les investissements durables (règlement Taxonomie) définit les critères permettant de déterminer si une activité économique peut être considérée comme durable sur le plan environnemental. Ce règlement a été complété par les actes délégués du 27 juin 2023 établissant les critères d'examen technique pour les quatre derniers objectifs environnementaux (utilisation durable et protection des ressources aquatiques et marines, transition vers une économie circulaire, prévention et réduction de la pollution, protection et restauration de la biodiversité et des écosystèmes). Ces réglementations imposent des obligations de classification et de reporting accrues pour les produits financiers commercialisés.

#### Directive sur le reporting de durabilité des entreprises (CSRD)

La directive (UE) 2022/2464, dite directive CSRD, renforce et étend les obligations de reporting extra-financier des entreprises. Elle impose la publication d'informations standardisées sur les risques et opportunités liés aux enjeux de durabilité, selon les normes européennes d'information en matière de durabilité (ESRS), et prévoit une certification de ces informations par un auditeur indépendant. Son entrée en vigueur est progressive selon la taille et la nature des entités concernées. Il convient de noter que la Commission européenne a publié, en février 2025, une proposition de règlement dit « Omnibus » visant à simplifier certaines obligations issues de la directive CSRD, notamment en relevant les seuils d'application et en reportant le calendrier d'entrée en vigueur pour certaines catégories d'entreprises. Cette proposition est en cours d'examen par le Parlement européen et le Conseil.

#### Réglementation relative à la commercialisation et à la protection des investisseurs

La directive 2014/65/UE concernant les marchés d'instruments financiers (directive MIF 2) et son règlement d'application encadrent les conditions de commercialisation des produits financiers et renforcent les obligations d'information et de protection des investisseurs, notamment en matière d'adéquation des produits proposés au profil des clients. Ce cadre a été modifié par le règlement (UE) 2024/791 (MiFIR révisé) et la directive (UE) 2024/790, qui renforcent notamment les exigences de transparence pré- et post-négociation sur les marchés et prévoient la mise en place d'un système consolidé de publication des données de marché. Ces dispositions s'appliquent, au sein du groupe, aux filiales de gestion agréées exerçant des activités de conseil en investissement et de gestion de portefeuille pour compte de tiers.

### 1.5.3. Réglementation applicable à l'activité de promotion immobilière

#### Urbanisme

En tant que maître d'ouvrage et concepteur de ses programmes immobiliers, la Société est soumise à la réglementation applicable en matière d'urbanisme prescrite notamment par les règles générales d'urbanisme et par les documents d'urbanisme (schémas de cohérence territoriale, plans locaux d'urbanisme, etc.) élaborés, selon le cas, par la commune ou par l'établissement public de coopération intercommunale.

Ces prescriptions concernent notamment les règles relatives à la hauteur des bâtiments, les distances entre chaque immeuble, les principes d'implantation sur les parcelles devant recevoir les constructions, les éventuelles dérogations à ces règles et principes ainsi que l'aspect extérieur et esthétique des constructions.

En outre, les travaux de construction, de démolition, d'extension ou de rénovation sont, selon leur nature et leur importance, soumis à l'obtention d'autorisations d'urbanisme (permis de construire, permis de démolir, permis d'aménager, déclaration préalable, etc.) auprès des autorités compétentes. De nombreuses réformes ont été mises en place ces dernières années dans le domaine de l'urbanisme (loi « ALUR », loi « Pinel », loi « Mandon », loi « Macron », loi « Maptam » ou encore, plus récemment, loi « Elan »).

À titre d'exemple, la loi « Elan » a assoupli les normes relatives à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite dans les bâtiments collectifs à usage de logements : si auparavant tous les logements situés au rez-de-chaussée devaient être conformes à ces normes, désormais, seuls 20 % des logements de ces programmes (et au moins un logement) doit être « accessibles » au sens de la réglementation susvisée tandis que les autres logements doivent être « évolutifs » (c'est-à-dire que leur conception doit permettre la redistribution des volumes pour garantir l'accessibilité ultérieure de l'unité de vie par des personnes à mobilité réduite, à l'issue de travaux simples).

#### Environnement

La Société est également tenue de respecter la réglementation relevant du droit de l'environnement.

La loi ALUR a d'ailleurs inséré les dispositions suivantes relatives aux sols pollués :

- Renforcement des mesures d'information du public, notamment par l'élaboration de « secteurs d'information sur les sols » (SIS) dans le périmètre desquels l'obligation d'information est renforcée lors de transactions immobilières (vente ou location) ;
- Renforcement de la responsabilité des opérateurs immobiliers en matière de sols pollués par l'obligation de fournir par le maître d'ouvrage, dans certain cas, dans le dossier de demande de permis de construire ou d'aménager, une attestation établie par un bureau d'études certifié garantissant la réalisation d'études de sol et établissant les mesures de gestion de la pollution, ainsi que leur prise en compte dans la conception du projet, dès lors qu'il est inclus dans le périmètre d'une SIS ou lors d'un changement d'usage du terrain après cessation d'activité d'une installation classée pour la protection de l'environnement ; et
- Possibilité pour un tiers intéressé, lors de la mise à l'arrêt définitif d'une installation classée ou postérieurement, de demander au préfet de se substituer à l'exploitant avec son accord pour la réalisation de travaux de réhabilitation en fonction de l'usage envisagé par ce tiers.

Ces dispositions ont été précisées par différents décrets et arrêtés.

Enfin, la réglementation encadre la réalisation et la gestion des réseaux électriques dans une hypothèse d'autoconsommation (autoconsommation collective, réseaux électriques fermés, les réseaux intérieurs des bâtiments).

#### Droit de la vente

En tant que vendeur de produits immobiliers, la Société est soumise au droit commun de la vente aux particuliers. Ainsi l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation concède aux acquéreurs non professionnels une faculté de rétractation d'une durée de dix jours à compter du lendemain de la réception du contrat d'acquisition sous seing privé ou du contrat de réservation lorsqu'il en existe un. Le contrat ne devient ainsi définitif qu'à l'expiration de ce délai (porté de sept à dix jours par la loi « Macron » du 6 août 2015).

La Société est par ailleurs soumise à la réglementation spécifique de la « vente en l'état futur d'achèvement » (VEFA) dans le secteur dit « protégé » et à la réglementation introduite en matière de droit de la consommation (telle que modifiée par la loi « Hamon » du 17 mars 2014 puis par la loi « Mandon » du 20 décembre 2014).

En ce qui concerne la VEFA, la réglementation prévoit un certain nombre de dispositions d'ordre public destinées à protéger les acquéreurs de logements. Les principales dispositions concernent l'obligation de conclure l'acte de vente sous forme notariée, l'obligation de fournir une garantie d'achèvement (sous forme de caution bancaire), l'obligation de conclure un contrat préliminaire assorti de conditions liées à l'appréciation par le client de la conformité du projet et du lot réservé avec les stipulations de l'acte de vente définitif, l'obligation de mise sous séquestre du dépôt de garantie du réservataire ou encore l'obligation de respecter un échéancier-cadre pour les appels de fonds. Ce régime protecteur ne s'applique toutefois qu'au secteur dit « protégé », c'est-à-dire aux immeubles ou aux parties d'immeubles à usage d'habitation ou à usage mixte (professionnel et habitation) vendus à des particuliers. À cet égard, la loi « Elan » a renforcé les droits de l'acquéreur « protégé » en cas de mise en œuvre de la garantie financière d'achèvement à la suite d'une défaillance financière du vendeur. Les immeubles à usage uniquement professionnel relèvent quant à eux du secteur dit « libre » et les ventes de tels immeubles en l'état futur d'achèvement peuvent prévoir des termes et conditions librement débattus entre les parties (notamment s'agissant de l'échéancier de paiement, des appels de fonds ou encore des garanties financières d'achèvement).

#### Transaction et gestion immobilière

Selon la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles (dite loi Hoguet), il est obligatoire d'obtenir une carte professionnelle pour les activités suivantes : transactions sur des immeubles, terrains ou constructions (achat, vente, échange, location, etc.), gestion immobilière, souscription, achat, vente d'actions ou de parts de sociétés immobilières donnant vocation à une attribution de locaux en jouissance ou en propriété, achat et vente de parts sociales, lorsque l'actif social comprend un immeuble ou un fonds de commerce, etc. L'obtention de cette carte est soumise à différentes conditions, en ce compris des conditions d'aptitude professionnelle et de moralité ou encore la justification d'une garantie financière et d'une assurance couvrant les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle.

### Responsabilité

Dans le cadre de ses activités, que ce soit en immobilier résidentiel ou en immobilier d'entreprise, la Société est soumise aux règles relatives au droit de la responsabilité pesant sur tout intervenant à l'acte de construction, y compris postérieurement à la réception de l'ouvrage (garantie de parfait achèvement, garantie biennale dite de bon fonctionnement et garantie décennale). Les textes ont instauré un principe de présomption de responsabilité pesant sur tout intervenant à l'acte de construction en cas de dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou de l'un de ses éléments d'équipement et le rendent impropre à sa destination.

Les acquéreurs disposent donc d'une garantie décennale sur les ouvrages que des malfaçons peuvent rendre impropres à leur destination et d'une garantie de bon fonctionnement (d'une durée de deux ans) sur les éléments d'équipements dissociés du bâtiment. Ils peuvent actionner leur droit à réparation auprès de la Société qui elle-même pourra se retourner contre l'intervenant responsable du défaut de construction.

Ce dispositif de garantie est complété par une assurance obligatoire instituée par la loi n° 78-12 du 4 janvier 1978, l'assurance dite « dommages-ouvrage », souscrite dès l'ouverture du chantier, qui permet le préfinancement de la réparation des désordres apparus relevant de la garantie de bon fonctionnement ou décennale. Le bénéfice de cette couverture est transféré aux acquéreurs et à leurs successeurs en cas de vente de leur bien immobilier.

### 1.5.4. Réglementation applicable à la détention des actifs immobiliers

Dans le cadre de ses activités, la Société est notamment soumise aux réglementations suivantes :

- › droit de la santé publique : la Société est tenue de procéder à la recherche de la présence d'amiante et, le cas échéant, aux travaux de désamiantage conformément aux articles R.1334-14 à R.1334-29-9 et R.1337-2 à R.1337-5 du Code de la santé publique ; par ailleurs, la Société doit, à l'occasion de la vente ou de la mise en location d'un immeuble dont le permis de construire a été délivré avant le 1<sup>er</sup> juillet 1997, produire un diagnostic technique amiante (DTA) tel qu'il est prévu par les articles R.1334-14 et suivants du Code de la santé publique ; en outre, depuis le 19 juillet 2019, la Société doit faire systématiquement réaliser un repérage amiante avant la réalisation de travaux afin d'assurer la sécurité et la santé des occupants et des intervenants sur le chantier ;
- › droit de l'environnement :
  - dans les cas où les sites détenus par la Société seraient classés par acte administratif dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou dans une zone sismique ou dans une zone à potentiel radon, la Société serait tenue, aux termes des articles L.125-5 et R.125-23 et suivants du Code de l'environnement, d'en informer les locataires ou acquéreurs, au moyen notamment d'un état des risques et pollutions établi à partir des informations mises à disposition par le préfet,
  - certaines installations peuvent également être soumises aux réglementations régissant les « installations classées pour la protection de l'environnement » (ICPE) et faire l'objet d'un enregistrement, d'une déclaration ou d'une autorisation auprès des autorités compétentes ainsi que d'un certain nombre de prescriptions ;
- › traitement des eaux :
  - certains terrains, constructions ou installations font l'objet de réglementations régissant les installations pouvant avoir des effets sur la ressource en eau et les écosystèmes aquatiques et peuvent ainsi être soumis à un régime d'autorisation ou de déclaration conformément aux articles L.214-1 et suivants et R. 214-1 et suivants du Code de l'environnement,
  - les propriétaires d'immeubles ont des obligations en matière d'assainissement et de traitement des eaux usées : ils sont notamment responsables du raccordement des immeubles aux réseaux publics de collecte et de l'équipement d'une installation d'assainissement pour les immeubles non raccordés au réseau public de collecte, conformément aux articles L.1331-1 et suivants du Code de la santé publique et aux articles L.2224-7 et suivants du Code général des collectivités territoriales ;
  - normes de sécurité et d'accès des personnes handicapées applicables aux établissements recevant du public et aux immeubles de grande hauteur : les immeubles dont la Société est propriétaire ou exploitante et destinée à recevoir du public doivent notamment être aménagés et exploités dans des conditions définies par les articles R.143-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, permettant d'assurer la sécurité contre les risques d'incendie et de panique et par les articles R.162-8 et suivants du même Code en ce qui concerne l'accessibilité des personnes handicapées et les conditions de leur évacuation. L'ouverture au public de l'établissement est également subordonnée à une autorisation du maire délivrée après avis des commissions de sécurité et d'accessibilité. Ces établissements font ensuite l'objet de visites périodiques et inopinées de contrôle par la commission compétente en vue de vérifier le respect des normes de sécurité et d'accessibilité. Par ailleurs, conformément aux articles L.145-1 et L.146-1 du Code de la construction et de l'habitation, les immeubles de moyenne hauteur et les immeubles de grande hauteur dont la Société est propriétaire doivent être conformes à des règles de sécurité fixées, pour chacun de ces types d'immeubles, par décret ;
  - diagnostic performance énergétique : à l'occasion d'une location ou d'une vente d'immeuble, un diagnostic de performance énergétique (document donnant une estimation de la consommation énergétique des locaux et de leur taux d'émission de gaz à effet de serre) doit être remis par le bailleur ou le vendeur, selon le cas, conformément aux articles L.126-26 et suivants et R.126-15 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ;

De manière générale, l'article L. 126-33 du CCH dispose qu'en cas de vente ou de location d'un bien immobilier, le classement du bien au regard de sa performance énergétique et de sa performance en matière d'émissions de gaz à effet de serre et, pour les biens immobiliers à usage d'habitation et à titre d'information, une indication sur le montant des dépenses théoriques de l'ensemble des usages énumérés dans le diagnostic de performance énergétique sont mentionnés dans les annonces relatives à la vente ou à la location, y compris celles diffusées sur une plateforme numérique, selon des modalités définies par décret en Conseil d'État. La loi dite « Climat et résilience » définit ce qu'est un logement décent au regard de sa performance énergétique. Elle indique, en effet, que le niveau de performance d'un logement décent est compris, au sens de l'article L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH) :

- à compter du 1er janvier 2025, entre la classe A et la classe F ;
- à compter du 1er janvier 2028, entre la classe A et la classe E ;
- à compter du 1er janvier 2034, entre la classe A et la classe D.
- diagnostic des installations intérieures de gaz et d'électricité : à l'occasion d'une vente de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation comportant une installation intérieure de gaz et/ou une installation intérieure d'électricité réalisée depuis plus de quinze ans, un état de l'installation est produit par le vendeur, tel qu'il est prévu aux articles R.126-37 et suivants (état de l'installation intérieure de gaz) et R. 126-35 et suivants (état de l'installation intérieure de l'électricité) du Code de la construction et de l'habitation ;
- état relatif à la présence de termites : dans les cas où les immeubles détenus par la Société seraient situés dans une zone délimitée par le préfet comme contaminée par les termites ou susceptibles de l'être à court terme, la Société serait tenue en cas de vente, conformément aux dispositions de l'article L.126-24 du Code de la construction et de l'habitation, de produire un état relatif à la présence de termites ;
- lutte contre la mûre : en cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti situé dans une zone délimitée en application de l'article L.131-3 du Code de la construction et de l'habitation, une information sur la présence d'un risque de mûre doit être produite par la Société dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article L.271-4 du même Code ;

Dans le cadre notamment d'une vente d'une maison individuelle ou d'un logement en copropriété, certains des diagnostics et états susvisés ainsi que d'autres diagnostics, selon le cas, doivent être fournis par l'acquéreur dans un « dossier de diagnostic technique » (tel que défini aux articles L.271-4 et suivants du Code de la construction et de l'habitation) et annexés à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente.

Afin d'améliorer la performance énergétique des bâtiments, la loi Climat et résilience crée un nouveau carnet d'information du logement (CIL). Ce carnet doit faciliter et accompagner les travaux d'amélioration de la performance énergétique du logement ainsi que l'installation d'équipements de contrôle et de gestion active de l'énergie.

Le CIL est établi pour chaque logement lors de la construction ou à l'occasion de la réalisation de travaux de rénovation d'un logement existant ayant une incidence significative sur sa performance énergétique, dès lors que cette construction ou ces travaux font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'une déclaration préalable déposée à compter du 1er janvier 2023.

Le carnet est mis à jour par le propriétaire du logement, s'il n'est pas le maître d'ouvrage de la construction ou des travaux, il lui est transmis au plus tard à la livraison du logement ou à la réception des travaux.

Le CIL est transmis à l'acquéreur lors de toute mutation du logement tel qu'il est au moment de la mutation. Cette transmission a lieu au plus tard à la date de la signature de l'acte authentique. L'acquéreur en atteste dans l'acte authentique.

Les articles L. 126-35-6 à L. 126-35-9 du CCH fixent le contenu du CIL. Les articles R. 126-32 et R. 126-33 du CCH définissent les critères permettant de déterminer les travaux, les catégories de matériaux et d'équipements ayant une incidence significative sur la performance énergétique d'un logement. L'article R. 126-34 du CCH établit une liste des documents permettant d'attester la performance énergétique du logement (DPE, etc.). L'arrêté du 27 décembre 2022 fixe la liste des travaux ayant une incidence significative sur la performance énergétique d'un logement.

- droit et statut des baux commerciaux : lorsque la Société donne à bail à un preneur des locaux utilisés à usage de bureaux ou pour l'exploitation d'un fonds commercial, industriel ou artisanal, le contrat de location ainsi conclu est soumis au statut des baux commerciaux tel que prévu par les articles L.145-1 et suivants et R. 145-1 et suivants du Code de commerce. Ce statut octroie notamment au preneur un droit au renouvellement de son bail à son expiration (la durée légale minimale étant de neuf ans) ou, en cas de refus de renouvellement dudit bail par le bailleur, au versement d'une indemnité d'éviction. La loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 dite « loi Pinel » et son décret d'application n° 2014-1317 du 5 novembre 2014 ont renforcé les droits du preneur et la protection de ses intérêts, par exemple en limitant la possibilité pour lui de renoncer à sa faculté de résiliation triennale anticipée et à s'engager sur une période ferme supérieure à trois ans ou encore en interdisant au bailleur de lui refacturer certains travaux, charges, impôts, taxes ou redevances ;
- réduction de la consommation d'énergie finale dans le parc tertiaire : l'article L.174-1 du Code de la construction et de l'habitation (créé par la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 dite « loi Élan ») et son décret d'application du décret du 23 juillet 2019 obligent, à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2019, les propriétaires et, le cas échéant, les locataires de bâtiments hébergeant des activités tertiaires (marchandes ou non marchandes) sur une surface de plancher supérieure ou égale à 1 000 m<sup>2</sup> à mettre en œuvre des actions de réduction de la consommation d'énergie finale desdits bâtiments afin de parvenir à une réduction de la consommation d'énergie finale d'au moins 40 % en 2030, 50 % en 2040 et 60 % en 2050, par rapport à une consommation énergétique de référence qui ne peut être antérieure à 2010, (i) soit en réduisant la consommation d'énergie finale, respectivement à chaque décennie, de 40 %, 50 % et 60 %, par rapport à une consommation énergétique de référence qui ne peut être antérieure à 2010, (ii) soit en atteignant une consommation d'énergie finale fixée en valeur absolue, en fonction de la consommation énergétique des bâtiments nouveaux de leur catégorie.





## 2. FACTEURS DE RISQUE

<b>2.1. RISQUES LIÉS AUX ÉVOLUTIONS DE L'ENVIRONNEMENT</b>	<b>27</b>
2.1.1. Risques liés à une évolution du climat économique ou à un ralentissement du marché immobilier dans le cadre de la stratégie de développement du Groupe	27
2.1.2. Risques liés à une évolution de la concurrence accrue dans le cadre de la volonté de croissance du Groupe	28
2.1.3. Risques liés à une éventuelle atteinte à l'image de marque	28
<b>2.2. RISQUES LIÉS À L'ACTIVITÉ DU GROUPE</b>	<b>29</b>
2.2.1. Risques liés à une hausse des coûts de construction	29
2.2.2. Risques liés au montage d'opération en co-promotion	29
2.2.3. Risques liés aux garanties d'achèvements de travaux données dans le cadre des VEFA	30
2.2.4. Risques liés à la politique d'acquisition et à l'activité de promotion	31
2.2.5. Risques liés au défaut d'un locataire ou à la perte éventuelle d'un mandat de gestion	32
2.2.6. Risques liés à l'éthique et à la conformité	32
2.2.7. Risques liés à une éventuelle perte de valeur des actifs immobiliers	33
<b>2.3. RISQUES RELATIFS À LA SITUATION FINANCIÈRE DU GROUPE</b>	<b>34</b>
2.3.1. Risques liés à une éventuelle hausse de l'endettement dans le cadre de la politique financière du Groupe	34
2.3.2. Risques liés à une éventuelle hausse des taux d'intérêt dans le cadre de la stratégie financière du Groupe	34
2.3.3. Risques liés à un éventuel manque de liquidité dans le cadre de la politique d'investissement du Groupe	34
2.3.4. De la volonté du Groupe de maintenir une relation de confiance avec ses partenaires bancaires	34
<b>2.4. RISQUES JURIDIQUES ET LIÉS À L'INFORMATIQUE</b>	<b>35</b>
2.4.1. Risques liés à des éventuelles pertes ou piratages de données dans le cadre de la poursuite des activités du Groupe	35
2.4.2. Risques liés aux éventuelles évolutions des réglementations juridiques et fiscales dans le cadre de la poursuite des activités du Groupe	35
<b>2.5. RISQUES SOCIAUX, ENVIRONNEMENTAUX ET GOUVERNANCE</b>	<b>36</b>
2.5.1. Risques liés aux changements climatiques	36
2.5.2. Risques liés au capital humain	37

## Principaux Risques et Gestion des risques

Le Groupe exerce ses activités dans un environnement en constante évolution, qui comporte de nombreux risques, dont certains échappent à son contrôle. Avant d'acheter les actions de la Société, les investisseurs sont invités à examiner toutes les informations figurant dans le document d'enregistrement universel, y compris les risques décrits ci-après. La Société a examiné les risques et présente dans cette section ceux qui, selon elle, à la date du Document d'enregistrement universel, sont susceptibles d'avoir un effet défavorable significatif sur son activité, ses perspectives, sa situation financière, ses résultats et sa croissance, et qui, dans ce contexte, sont importants pour prendre toute décision d'investissement. Nous attirons toutefois l'attention des investisseurs sur le fait que, en application de l'article 16 du règlement Prospectus, la liste des risques présentée dans cette section n'est pas exhaustive et que d'autres risques, actuellement inconnus ou jugés peu susceptibles, à la date du Document d'enregistrement universel, d'avoir un effet défavorable significatif sur la Société, son activité, ses perspectives, sa situation financière, ses résultats et son développement, peuvent exister ou pourraient survenir.

Le tableau ci-après résume les principaux facteurs de risque identifiés par la Société et indique, pour chacun d'eux, la probabilité de leur survenance ainsi que leur impact négatif sur la Société à la date de dépôt du Document d'enregistrement universel, en tenant compte des actions et mesures de maîtrise mises en place par la Société à la date de dépôt du Document d'enregistrement universel. La probabilité de survenance et l'ampleur de leur impact négatif est évaluée sur trois niveaux (« faible », « moyen » et « fort ») de même que la criticité nette qui en découle. Dans chacune des six catégories identifiées par la Société, les risques ont été classés en fonction de la classification de la criticité nette déterminée à partir de la probabilité de survenance et de l'impact éventuel propres à chaque risque.

		Impact	Probabilité	Criticité nette
<b>2.1</b>	<b>RISQUES LIÉS AUX ÉVOLUTIONS DE L'ENVIRONNEMENT</b>			
2.1.1	Risques liés à une évolution du climat économique ou à un ralentissement du marché immobilier dans le cadre de la stratégie de développement du Groupe	Fort	Moyen	Moyen
2.1.2	Risques liés à une évolution de la concurrence accrue dans le cadre de la volonté de croissance du Groupe	Moyen	Faible	Faible
2.1.3	Risques liés à une éventuelle atteinte à l'image de marque	Moyen	Faible	Faible
<b>2.2</b>	<b>RISQUES LIÉS À L'ACTIVITÉ DU GROUPE</b>			
2.2.1	Risques liés à une hausse des coûts de construction	Moyen	Fort	Moyen
2.2.2	Risques liés au montage d'opération en co-promotion	Moyen	Faible	Faible
2.2.3	Risques liés aux garanties d'achèvements de travaux données dans le cadre des VEFA	Fort	Faible	Moyen
2.2.4	Risques liés à la politique d'acquisition et à l'activité de promotion	Moyen	Moyen	Moyen
2.2.5	Risques liés au défaut d'un locataire ou à la perte éventuelle d'un mandat de gestion	Moyen	Faible	Moyen
2.2.6	Risques liés à l'éthique et à la conformité	Moyen	Faible	Moyen
2.2.7	Risques liés à une éventuelle perte de valeur des actifs immobiliers	Moyen	Faible	Moyen
<b>2.3</b>	<b>RISQUES RELATIFS À LA SITUATION FINANCIÈRE DU GROUPE</b>			
2.3.1	Risques liés à une éventuelle hausse de l'endettement dans le cadre de la politique financière du Groupe	Faible	Moyen	Faible
2.3.2	Risques liés à une éventuelle hausse des taux d'intérêt dans le cadre de la stratégie financière du Groupe	Moyen	Moyen	Moyen
2.3.3	Risques liés à un éventuel manque de liquidité dans le cadre de la politique d'investissement du Groupe	Moyen	Faible	Faible
2.3.4	Risques liés à un éventuel non-respect des clauses de crédits dans le cadre de la volonté du Groupe de maintenir une relation de confiance avec ses partenaires bancaires	Moyen	Faible	Faible
<b>2.4</b>	<b>RISQUES JURIDIQUES ET LIÉS À L'INFORMATIQUE</b>			
2.4.1	Risques liés à des éventuelles pertes ou piratages de données dans le cadre de la poursuite des activités du Groupe	Moyen	Faible	Moyen
2.4.2	Risques liés aux éventuelles évolutions des réglementations juridiques et fiscales dans le cadre de la poursuite des activités du Groupe	Faible	Faible	Faible
<b>2.5</b>	<b>RISQUES SOCIAUX, ENVIRONNEMENTAUX ET GOUVERNANCE</b>			
2.5.1	Risques liés aux changements climatiques	Moyen	Fort	Moyen
2.5.2	Risques liés au capital humain	Moyen	Faible	Faible

## 2.1. RISQUES LIÉS AUX ÉVOLUTIONS DE L'ENVIRONNEMENT

### 2.1.1. Risques liés à une évolution du climat économique ou à un ralentissement du marché immobilier dans le cadre de la stratégie de développement du Groupe

L'activité du Groupe est dépendante des évolutions de la conjoncture économique et plus spécifiquement du marché immobilier ainsi que des différents secteurs dans lesquels il opère (promotion de logements neufs, rénovation de logements anciens, investissements locatifs en immobilier d'entreprise, asset management et gestion réglementée). Chaque secteur répond à une dynamique cyclique. Ces dynamiques n'étant pas toujours synchronisées, il se peut que la part de chaque secteur dans le volume d'activité du Groupe soit amenée à fluctuer selon ces tendances cycliques d'une part, et que chaque secteur réagisse de façon différente aux évolutions du marché immobilier ou du climat économique d'autre part. Le fait que le Groupe opère sur plusieurs secteurs du marché de l'immobilier permet néanmoins de faire face aux variations de marché et plus généralement du climat économique.

- › L'amorce d'un cycle de baisse des taux directeurs engagée par la Banque Centrale Européenne en 2024 et poursuivie en 2025 a permis un allègement progressif du coût du crédit, contribuant à une légère reprise de la demande sur le marché résidentiel. Toutefois, les taux restent à des niveaux élevés en comparaison historique, pesant encore sur la capacité d'emprunt des ménages et sur la commercialisation des logements neufs dans le cadre de l'activité de promotion immobilière résidentielle du Groupe. Par ailleurs, la persistance de tensions géopolitiques internationales - dont les incertitudes liées aux nouvelles politiques commerciales et douanières américaines - est susceptible d'alimenter des pressions inflationnistes et des comportements d'attentisme chez les investisseurs institutionnels et particuliers, tant sur les marchés immobiliers que sur les marchés financiers en général.

L'instabilité politique observée en France en 2024 et 2025, liée aux incertitudes gouvernementales et aux contraintes budgétaires pesant sur les collectivités locales, continue de générer un climat d'attentisme. Cette situation a conduit à des reports ou à des retards dans la prise de décision, notamment en matière d'investissements publics et d'autorisations d'urbanisme.

Il en résulte que le Groupe pourrait ne pas toujours être en mesure de mener à bien sa stratégie en matière d'acquisition, de développement, d'exploitation et enfin de cession. De même, il se peut que certains projets soient différés voire abandonnés selon les fluctuations du marché de l'immobilier.

L'évolution du climat économique et politique (voir chapitre 1.4) impose au Groupe une adaptation constante. Pour cela, le Groupe fait régulièrement appel à des experts qui assurent une veille économique lui permettant de suivre les évolutions de l'environnement économique (et plus spécifiquement les évolutions du marché immobilier) dans lequel le Groupe évolue et de mesurer les implications et conséquences de ces évolutions en termes de résultats et d'activité.

Par ailleurs, le Groupe a multiplié ses canaux de distribution (investisseurs institutionnels, vente en bloc, particuliers) afin de limiter son exposition à ce risque.

## 2 FACTEURS DE RISQUE

Risques liés aux évolutions de l'environnement

### 2.1.2. Risques liés à une évolution de la concurrence accrue dans le cadre de la volonté de croissance du Groupe

La concurrence à laquelle est exposée le Groupe diffère selon la zone géographique où sont concentrées les activités du Groupe.

Dans le cadre de l'activité de gestion réglementée (portée par les sociétés de gestion de portefeuille ATLAND Voisin, My Share Company, Keys REIM et STAM FIM, filiales d'ATLAND), la concurrence s'exerce sur l'ensemble du territoire français, ainsi que sur certains marchés européens, tant au niveau de la collecte (auprès de particuliers ou d'institutionnels) qu'au niveau du sourcing immobilier qui pourrait, dans un contexte stabilisé du marché immobilier, renchérir le prix de certains actifs.

Dans le cadre de l'activité de promotion résidentielle (portée par la société Neolieux), et de financement de la dette immobilière (portée par les filiales d'Aedgis Group), la concurrence s'exerce essentiellement en Île-de-France, zone géographique généralement privilégiée par Neolieux. Or, la part de marché de Neolieux en Île-de-France est proche de 2 %, soit une exposition concurrentielle contenue avec une stratégie plutôt axée sur la vente en bloc en 2ème et 3ème couronne.

La concurrence avec d'autres acteurs du secteur de l'immobilier pourrait avoir un impact négatif sur les revenus du Groupe, sur sa capacité à développer ses activités d'investissement ou de gestion pour compte de tiers, ainsi que réduire sa capacité à gagner des parts de marché.

Dans ce contexte concurrentiel, la réussite du Groupe réside dans son modèle multimétiers et multigéographique, dans sa capacité à répondre à la demande actuelle et anticiper les besoins futurs afin de proposer une offre adaptée aux évolutions du marché immobilier.

Le Groupe veille à élaborer une stratégie évolutive et des mesures ciblées dans chaque secteur où il intervient afin de réduire l'impact de ces risques concurrentiels.

Pour chacun de ses métiers, le Groupe réalise une veille concurrentielle afin d'adapter, le cas échéant, sa stratégie.

### 2.1.3. Risques liés à une éventuelle atteinte à l'image de marque

Dans ce contexte concurrentiel, la réputation du Groupe peut avoir un impact significatif sur ses activités. En effet, une atteinte à l'image du Groupe, à la suite d'un défaut de qualité, d'un accident ou encore d'une campagne de dénigrement pourrait ternir son image de marque et engendrer ainsi des effets négatifs sur sa capacité à poursuivre ses activités de promotion, d'investissement ou de gestion pour compte de tiers, ainsi que réduire sa capacité à gagner des parts de marché.

Pour son activité de gestion d'actif (portée par les sociétés ATLAND Voisin, Keys REIM, STAM Europe, Aedgis Group et leurs filiales), en cas de défaillance sérieuse, réelle ou alléguée, dans la qualité des services que le Groupe rend, ce dernier serait exposé à un risque d'image et de réputation qui pourrait impacter sa capacité de collecte et de sourcing. L'intégration de nouvelles entités telles que Keys REIM et STAM Europe au cours de l'exercice 2025 introduit par ailleurs un risque temporaire lié à la phase de transition : la coexistence de marques, d'organisations et de pratiques distinctes pourrait nuire à la lisibilité de l'offre du Groupe auprès des clients, des partenaires et des marchés, et ce jusqu'à la pleine réalisation de l'harmonisation des entités.

Une surveillance accrue des médias et réseaux sociaux est assurée quotidiennement par le Groupe ainsi que par une agence de presse extérieure afin de réduire le risque d'atteinte à la réputation et à l'image du Groupe. Outre cette veille média, des revues de presse sont régulièrement rédigées dans le but de suivre sa réputation médiatique.

L'image de marque pourrait aussi être ternie par des révélations de fraude, de corruption et de délit d'initié. Afin de prévenir tout délit d'initié, le Groupe établit, conformément à la réglementation, une liste d'initiés et informe les collaborateurs de leur inscription sur cette liste. Le Groupe a également renforcé son dispositif LCB-FT et poursuit des campagnes régulières de sensibilisation au risque de fraude et aux risques de cybersécurité.

## 2.2. RISQUES LIÉS À L'ACTIVITÉ DU GROUPE

### 2.2.1. Risques liés à une hausse des coûts de construction

La disponibilité, en quantités suffisantes et à des coûts abordables, des matériaux de construction est un sujet de préoccupation majeur pour le Groupe. Ce risque comporte une dimension à court terme, tout d'abord dans les zones tendues, en particulier celles où de grands projets urbains prennent leur essor (Métropole du Grand Paris...). Ce risque s'est accéléré du fait du conflit entre la Russie et l'Ukraine et touche plus particulièrement les métaux et certains produits manufacturés.

Ainsi, une hausse des coûts de construction est d'ores et déjà observée. À moyen ou long terme, il est probable que le maintien du rythme de consommation des ressources nécessaires à la construction aura un effet sur leur disponibilité et leur prix et par construction sur les marges et sur la rentabilité des opérations. Les modes constructifs actuels exercent une pression sur les ressources comme le gypse (pour le plâtre), le calcaire (ciment et béton) ou le sable (béton et verre).

De manière plus générale, ATLAND, comme d'autres acteurs économiques, est conscient que les modes de production strictement linéaires ne sont pas soutenables sur les plans économique et écologique et pourraient présenter de ce fait un risque vis-à-vis du modèle économique de l'entreprise.

Afin de limiter ce risque, le Groupe négocie, lors de ses appels d'offres, des prix fermes auprès de ses sous-traitants et réalise un suivi régulier des marges des opérations et des coûts par ligne budgétaires.

### 2.2.2. Risques liés au montage d'opération en co-promotion

Les opérations de promotion immobilière en co-promotion peuvent exposer le Groupe à plusieurs risques spécifiques :

- › Défaillance d'un co-promoteur : insolvabilité ou retrait d'un partenaire entraînant un retard, voire une interruption du projet et la nécessité pour le promoteur non défaillant d'une reprise complexe des engagements financiers et opérationnels.
- › Divergences stratégiques : différences d'approche sur la conception, le positionnement ou la commercialisation pouvant retarder la prise de décision et affecter la cohérence du projet.
- › Difficultés de gouvernance : répartition des rôles et responsabilités mal définie pouvant générer des conflits et ralentir la gestion du projet.
- › Partage des coûts et des financements : en cas de dépassement budgétaire ou de retard dans la commercialisation, la répartition des pertes peut être contestée, créant des tensions entre partenaires.
- › Retards dans l'exécution : coordination plus complexe entre les équipes des différents co-promoteurs, impactant les délais de livraison et l'exposition aux pénalités.
- › Engagement des garanties financières : un co-promoteur en difficulté pourrait ne pas honorer ses engagements, reportant la charge financière sur le co-promoteur.

- › Responsabilité en cas de sinistre ou de malfaçons : la gestion des assurances et des recours en cas de défaut de construction peut être plus lourde en co-promotion.
- › Complexité en cas de revente ou d'abandon du projet : la sortie d'un des promoteurs peut être difficile à organiser et ralentir les prises de décision.
- › Image et réputation : un partenariat avec un acteur défaillant ou en conflit peut nuire à la perception du projet et impacter les ventes.

Afin de limiter ces risques, le Groupe procède à une sélection rigoureuse de ses partenaires, à une surveillance régulière de leur solidité financière et a mis en place une documentation type de contractualisation avec les co-promoteurs (statuts, convention de gestion, convention de partenariat) permettant notamment de fixer une répartition précise des missions entre Neolieux et ses partenaires. Par ailleurs, la documentation prévoit des clauses spécifiques relatives aux apports, par les parties, des fonds propres nécessaires à la réalisation des opérations et aux conséquences en cas de défaillance d'une des parties.

### 2.2.3. Risques liés aux garanties d'achèvements de travaux données dans le cadre des VEFA

Dans le cadre des opérations de VEFA (Vente en l'État Futur d'Achèvement), la loi impose au promoteur-vendeur de fournir à l'acquéreur une garantie financière d'achèvement (GFA) émanant d'une banque ou d'un établissement financier pour couvrir le risque d'une défaillance financière de sa part (c'est-à-dire au sens de l'article L261-10-1 alinéa 2 du Code de la construction et de l'habitation, une défaillance caractérisée par une absence de disposition des fonds nécessaires à l'achèvement de l'immeuble).

L'engagement du garant au titre de la GFA ne porte que sur les dépenses destinées à l'achèvement de l'immeuble vendu pour la réalisation de travaux exécutés en conformité avec la réglementation administrative en vigueur.

La GFA ne pourra être mise en jeu par un acquéreur tant que celui-ci n'aura pas justifié avoir satisfait à toutes les obligations lui incombant aux termes de la VEFA et spécialement avoir réglé, aux dates d'échéance convenues, les versements prévus audit acte et exigibles à la date de la mise en jeu de la GFA.

La délivrance et la mise en œuvre de la GFA peuvent exposer le Groupe à plusieurs risques :

- › Difficulté à obtenir une GFA : si le bilan prévisionnel de l'opération et/ou la pré-commercialisation ne sont pas jugés satisfaisants par la banque, le Groupe peut être contraint d'apporter des garanties supplémentaires (fonds propres, nantissements) pouvant compromettre l'opération. La production de la GFA dans le cadre du secteur protégé étant obligatoire dans le cadre d'une vente en état future d'achèvement.
- › Coût de la GFA : la mise en place d'une GFA engendre des frais importants (cautions, commissions, marges de risque) qui peuvent réduire la rentabilité du projet.
- › Activation de la GFA : l'activation de la GFA par un acquéreur serait synonyme de défaillance du promoteur traduisant une situation financière particulièrement problématique constituant un état de cessation des paiements nécessitant le placement de la société de projet en procédure collective (sauvegarde, redressement ou liquidation judiciaire).
- › Perte de contrôle du projet : conformément aux dispositions du code de la construction et de l'habitation, le garant se substituera au promoteur pour financer et assurer l'achèvement de l'opération, le promoteur perdant donc la maîtrise du projet.

- › Engagement de la responsabilité du promoteur : le garant disposera de recours contre le promoteur en vue d'obtenir le remboursement des sommes engagées par ce dernier pour l'achèvement des travaux et actionner les garanties prises au moment de la délivrance de la GFA (cautions, nantissements, hypothèques).
- › Actions en responsabilité initiées par les acquéreurs : les acquéreurs peuvent agir en justice en responsabilité contractuelle et/ou délictuelle du promoteur en cas de préjudice subi du fait de sa défaillance et demander une indemnité (retard de livraison, défaut de conformité).
- › Atteinte à la réputation du Groupe : une mise en œuvre d'une GFA pourrait nuire à l'image de sérieux et de fiabilité du Groupe, compliquant l'obtention future de financements / GFA et la confiance des acquéreurs.

Ces risques nécessitent pour le Groupe (i) d'assurer une solidité financière des opérations développées avec une trésorerie solide et un niveau de fonds propres suffisant pour rassurer les organismes garants, (ii) atteindre un niveau de pré-commercialisation élevé avant de solliciter la GFA en s'appuyant sur des ventes en bloc (bailleurs sociaux, institutionnels).

Pour limiter ces risques, le Groupe procède à une gestion rigoureuse de sa trésorerie et de son endettement afin de maintenir en permanence une capacité financière compatible avec les engagements pris vis-à-vis de la banque pour la délivrance de la GFA. Le Groupe veille à assurer un niveau de pré-commercialisation suffisant en s'appuyant sur des ventes en bloc (auprès de bailleurs sociaux et d'institutionnels) avant de solliciter la délivrance de la GFA et le démarrage des travaux. Le choix de la banque ou de l'établissement financier, garant au titre de la GFA, fait l'objet d'une mise en concurrence afin d'optimiser le coût, les conditions financières et contractuelles de la GFA, tout en limitant les exigences en matière de sûretés et garanties annexes. Le Groupe met en place un dispositif de contrôle de gestion interne renforcé pour assurer un suivi strict de l'avancement des opérations, du respect du calendrier et de maîtrise des coûts de construction, afin de prévenir tout risque d'insolvabilité pouvant entraîner l'activation de la GFA.

## 2.2.4. Risques liés à la politique d'acquisition et à l'activité de promotion

### Risques liés aux acquisitions, à l'offre foncière et à son évolution en termes de prix

Les acquisitions du Groupe sont de deux types : d'une part des acquisitions de terrains pour compte propre et d'autre part des acquisitions d'actifs immobiliers (immeubles, parcs industriels ou commerciaux, etc.) pour les véhicules gérés (SCPI, véhicules institutionnels, etc.) ou pour compte propre.

Pour ces deux typologies d'acquisition, le Groupe pourrait être confronté à une pénurie, une raréfaction ou à un renchérissement du foncier et/ou des actifs notamment dû à une forte concurrence. L'augmentation du prix du foncier se traduirait par un impact sur le prix de revient des bâtiments, ce qui pourrait dégrader ses plus-values ainsi que la rentabilité des investissements.

Les acquisitions se font dans le cadre de Comités d'engagement et systématiquement avec l'aide et le conseil de professionnels, permettant une détection des risques inhérents aux fonciers ou actifs immobiliers.

### Risques liés au développement d'un projet et à l'activité de promotion immobilière

Les risques en amont du développement d'un projet immobilier sont multiples, quelle que soit la nature du projet.

Les activités de promotion immobilière (résidentielle ou tertiaire) sont soumises à divers aléas administratifs, techniques, commerciaux, fiscaux, économiques ainsi qu'à la défaillance éventuelle de partenaires ou de sous-traitants, notamment :

L'activité de promotion immobilière est subordonnée à la disponibilité et à la capacité du Groupe à identifier et acquérir des terrains d'une qualité et d'une superficie suffisantes pour pouvoir développer les programmes du Groupe ;

- › les contrats conclus avec des personnes publiques dans le cadre des appels à projet sont sujets à des contraintes spécifiques susceptibles d'être imposées au Groupe par les personnes publiques et peuvent entraîner un accroissement des coûts et réduire la rentabilité des programmes immobiliers concernés ;
- › le Groupe est soumis aux aléas des obtentions des autorisations administratives qui peuvent retarder un dossier, qu'ils soient liés aux difficultés avec les élus ou aux recours déposés ;
- › des imprévus peuvent venir augmenter le coût total des travaux : éléments du site non identifiés lors des études préalables au lancement des travaux, malfaçons qui retardent la livraison des travaux, découverte de vestiges archéologiques, contraintes techniques inattendues, conditions climatiques exceptionnelles, survenance d'un sinistre en cours de chantier, défaillance d'un sous-traitant etc. ;
- › le Groupe confie la réalisation des travaux à des entreprises tierces et est exposé au risque d'accroissement de ses coûts de construction. De fait, en période de tension sur les prix des matières premières. Il existe une tendance à la répercussion des hausses de prix sur les coûts de construction ;
- › le Groupe pourrait être victime d'un retard de livraison de la part de ses fournisseurs ou de ses sous-traitants, d'une inexécution conséquence d'un manquement à leurs obligations contractuelles ou d'une insolvabilité se déclarant pendant les travaux ;

- › le Groupe pourrait ne pas réussir à obtenir une pré-commercialisation suffisante nécessaire au lancement d'une opération plus particulièrement dans un contexte de hausse du coût du crédit et d'une nécessité d'ajustement rapide du taux d'usure ou constater un ralentissement du rythme de commercialisation des lots d'une opération ; et
- › le Groupe pourrait faire l'objet d'actions ou de contentieux au titre de malfaçons dans le cadre de ses activités de promotion immobilière, du non-respect des dispositions légales ou réglementaires, de la validité des permis de construire obtenus ou de toute défaillance ou irrégularité dans la qualité des services rendus.

La réalisation d'un ou plusieurs de ces événements pourrait avoir un impact défavorable significatif sur l'équilibre financier d'un projet.

Afin de limiter ces risques, le Groupe a engagé une transformation de son modèle d'affaires sur l'activité de promotion, en privilégiant des prises de participation minoritaire dans les opérations de promotion plutôt qu'une exposition en maîtrise d'ouvrage directe systématique. Cette évolution stratégique permet un lissage dans le temps des risques opérationnels et financiers liés à l'activité de promotion, et contribue à une diminution de l'exposition sur les fonds propres du Groupe. Par ailleurs, le Groupe opère un suivi régulier de l'avancement des projets, via des visites de chantiers, des réunions avec ses fournisseurs et des reportings. Le Groupe procède avant toute acquisition d'un terrain ou d'un immeuble, par l'intermédiaire de cabinets spécialisés, à une étude sur la qualité et la pollution des sols, des sous-sols et des constructions existantes, sur le passé foncier du site et à une recherche d'amiante et de plomb pour les immeubles à rénover ou à restructurer. Le Groupe exige également des cédants qu'ils communiquent l'ensemble des risques environnementaux dont ils ont connaissance. Néanmoins, le Groupe ne peut garantir qu'il sera en mesure d'éviter l'ensemble des risques significatifs relatifs à l'élimination des déchets toxiques, à la réhabilitation et au suivi des sites et autres enjeux relatifs à l'environnement et susceptibles d'affecter les biens dont il est ou a été propriétaire.

De plus, dans le cadre de la réalisation des travaux de construction, le Groupe sélectionne essentiellement les entreprises par appels d'offres, ce qui est destiné à maîtriser le prix de revient des opérations et s'assurer de la solvabilité de l'entreprise et de ses sous-traitants.

Enfin, en ce qui concerne le risque de commercialisation, toute opération de promotion immobilière résidentielle est systématiquement lancée avec un niveau de pré-commercialisation compris entre 30 et 40 %, soit une fois les autorisations administratives obtenues et une fois le prix de revient maîtrisé par les appels d'offre.

### Risques liés aux investissements et arbitrages

L'investissement immobilier est un métier capitalistique qui, mal maîtrisé, peut engendrer des pertes de valeur, des dépenses imprévues, des pertes de loyers, des impayés, ou tout autres éléments négatifs qui peuvent affecter de manière significative les résultats ou la situation financière du Groupe.

Différents comités d'engagement ont lieu avant l'engagement financier de la Société et ses filiales (promesse, acquisitions, etc.).

## 2 FACTEURS DE RISQUE

Risques liés à l'activité du Groupe

### 2.2.5. Risques liés au défaut d'un locataire ou à la perte éventuelle d'un mandat de gestion

#### Risques liés aux locataires

Sur son patrimoine immobilier détenu en propre, ATLAND est exposée aux risques de défaillance de ses locataires. Le versement de loyers par les locataires est dépendant de la solvabilité de ces derniers. Ce risque est encore plus pertinent si le Groupe se retrouve dans une situation de dépendance vis-à-vis d'un locataire (lorsque celui-ci représente une proportion très importante des loyers perçus).

Un défaut de paiement de la part des locataires entraînerait un manque à gagner en termes de résultats. ATLAND tend donc à minimiser ce risque en retenant des entreprises de premier rang.

De plus, le Groupe est exposé au risque de non-renouvellement des baux ou pourrait, à cause d'une évolution défavorable du marché immobilier, ne pas réussir à les renouveler à des conditions équivalentes. Il en résulterait alors une augmentation du taux de vacance et une dégradation de ses résultats.

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

- › la plupart des baux sont signés sur de longues durées (6 à 12 ans) ;
- › le Groupe est faiblement exposé aux variations à la baisse des indexations suivant les indices ICC – ILC et ILAT.

Au 31 décembre 2025, en raison de la cession de la quasi-totalité des actifs détenus en propre, le Groupe ne s'estime pas en situation de dépendance vis-à-vis de ses locataires.

#### Risques liés au non-renouvellement des mandats de gestion

La société ATLAND Voisin est une des filiales d'ATLAND. Société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), elle réalise en 2025 son activité à travers la gestion de SCPI, d'OPCI et de mandats pour comptes de tiers. Depuis l'exercice 2025, le périmètre de gestion réglementée du Groupe a été élargi par l'acquisition de Keys REIM et de STAM Europe, venant renforcer les capacités de gestion et de collecte du Groupe.

Au 31 décembre 2025, les mandats de gestion des SCPI Épargne Pierre, Épargne Pierre Europe, Épargne Pierre Sophia et Immo Placement contribuent pour une part significative au chiffre d'affaires d'ATLAND Voisin. Si les associés de ces SCPI demandaient un vote en assemblée générale en vue d'un changement de société de gestion, et que les résultats de ce vote étaient défavorables à ATLAND Voisin, cela aurait un impact significatif sur les résultats du Groupe. Toutefois, la diversification de l'activité de gestion réglementée au travers des nouvelles entités du Groupe ainsi que la diversification géographique apportée par les SCPI Épargne Pierre Europe et Épargne Pierre Sophia permettent de réduire la dépendance du Groupe vis-à-vis d'un seul mandant ou d'un seul marché.

Si la probabilité de ce risque est faible, notamment en raison de la forte dispersion du capital des SCPI entre une multitude d'associés et des liens étroits que la société de gestion entretient avec les SCPI qu'elle gère, l'impact en termes de baisse de revenus serait élevé.

Le Groupe considère ce risque comme modéré vis-à-vis des partenaires CGP en raison de l'atomicité de ces derniers (cf chapitre 7 - note 2.3.28).

### 2.2.6. Risques liés à l'éthique et à la conformité

Le Groupe et ses filiales ont défini des règles strictes de bonne conduite des affaires à l'attention de leurs collaborateurs et de leurs parties prenantes internes comme externes.

Le Groupe veille à s'assurer de la bonne compréhension des enjeux réglementaires et de responsabilité par l'ensemble des intervenants concernés, qu'il s'agisse de ses collaborateurs, ses élus, ses partenaires, ses prestataires, ses clients ou ses fournisseurs.

Le Groupe accorde une haute importance à la mise en œuvre d'un dispositif efficace et adapté au regard de ses activités en matière d'éthique des affaires, de lutte contre la corruption et de lutte contre le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme. L'ensemble du dispositif est placé sous la supervision du comité d'audit du Groupe, en lien direct avec le conseil d'administration. Le dispositif de conformité fait par ailleurs l'objet d'un programme annuel de contrôles internes et d'audits externes réalisés au sein de chacune des filiales réglementées du Groupe (ATLAND Voisin, My Share Company, Keys REIM, STAM FIM et Fundimmo).

Dans le cadre de l'identification des risques en matière d'éthique des affaires, de corruption ou de lutte contre le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme, il convient de noter que le Groupe, dont le périmètre s'est élargi en 2025 par l'intégration de Keys REIM et STAM Europe, intervient principalement sur le territoire français, tout en développant des activités de gestion sur certains marchés européens. Dans le cadre de l'activité de gestion réglementée (portée par les sociétés de gestion de portefeuille ATLAND Voisin, My Share Company, Keys REIM et STAM FIM, filiales d'ATLAND), celles-ci peuvent être amenées à investir pour le compte des véhicules qu'elles gèrent dans des actifs immobiliers situés dans des pays de la zone Euro, leurs activités étant placées sous la supervision de l'AMF en tant qu'autorité de tutelle. Conformément aux processus en place, chaque transaction fait l'objet d'une analyse de risques par les équipes internes qui porte sur la nature de la transaction et les contreparties concernées. Les opérations exceptionnelles faisant l'objet d'un suivi particulier.

**En matière d'éthique des affaires**

La direction audit, risques et conformité, directement rattachée à la Direction Générale, met en œuvre la politique du Groupe en matière d'éthique des affaires, incluant la conformité, la déontologie, le contrôle interne permanent et périodique, la lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme, la fraude, la prévention et la lutte contre la corruption.

Elle met en place également des plans de formation pluriannuels relatifs à la prévention de la fraude, des abus de marchés, et à la lutte contre le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme, et participe activement à la diffusion d'une culture de conformité au sein du Groupe grâce à différentes communications internes, en lien notamment avec la Direction des Systèmes d'Informations du Groupe avec laquelle différents tests d'intrusion, d'attaques, de phishing et de sensibilisation sont menés au cours de l'année.

Elle a par ailleurs mis en place et actualisé en 2024 le dispositif de lancement d'alerte du Groupe qui s'adresse à l'ensemble des collaborateurs, qu'ils soient permanents ou temporaires, et se trouve, comme l'ensemble du corpus de politiques et procédures, accessible par tous les salariés sur l'intranet du Groupe. La procédure en place rappelle l'interdiction de toute forme de discrimination ou de sanction disciplinaire fondée sur l'exercice conforme aux prescriptions légales du droit d'alerte, que ce soit au stade du recrutement, de l'accès au stage ou à la formation professionnelle ou encore en matière de rémunération, formation, reclassement, affectation, qualification, classification promotion professionnelle, mutation ou renouvellement de contrat, et réaffirme bien la stricte confidentialité assurée par le Directeur Audit, Risques et Conformité du Groupe de l'auteur du signalement, des faits objets du signalement et des personnes visées.

**En matière de prévention et de lutte contre la fraude et la corruption**

Concernant la lutte contre la corruption, la direction audit, risques et conformité a mis en place un certain nombre d'actions constituant le dispositif de prévention :

- › la création de procédures dédiées à la prévention des fraudes et des détournements de fonds ;
- › la mise en place de formations périodiques sur l'anti-corruption dispensée par un organisme externe aux collaborateurs ;
- › la mise en place de procédures de sélection et d'évaluation des prestataires et partenaires avec lesquels le Groupe et ses filiales sont amenés à travailler ;
- › l'établissement de déclarations annuelles de cadeaux et invitations reçus et offerts, mandats occupés, relations d'affaires, transactions personnelles et conflits d'intérêts ;
- › la réalisation de contrôles dédiés à ces thématiques sur la base de plan de contrôle permanents et périodiques, internes comme externes.

**En matière de lutte contre le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme (LCB-FT)**

Concernant la LCB-FT, le Groupe et ses filiales adoptent une approche par les risques et adaptée à ses activités en conformité avec la réglementation applicable. Ainsi, un dispositif de maîtrise des risques approprié a été mis en place qui inclut notamment :

- › la désignation d'un responsable du dispositif LCB-FT au sein de chacune des filiales concernées ;
- › des cartographies dédiées au risque LCB-FT ;
- › des procédures encadrant le dispositif de LCB-FT ainsi que des procédures de connaissance des clients et contreparties (dites "KYC" - Know Your Customer) ;
- › une formation à la LCB-FT dispensée régulièrement aux collaborateurs par un prestataire externe ;
- › des processus de due diligences menées lors des investissements/désinvestissements réalisés, lors de l'entrée en relation avec des investisseurs, locataires, partenaires métiers, futurs collaborateurs, etc. ;
- › des contrôles réguliers, internes comme externes, réalisés dans le cadre des plans de contrôles permanents et périodiques.

**2.2.7. Risques liés à une éventuelle perte de valeur des actifs immobiliers**

La valeur du patrimoine immobilier détenu en propre par le Groupe, est soumise à des facteurs de risque (conjoncture économique, marché de l'immobilier, taux d'intérêt, etc.), dont certains ne sont pas sous son contrôle. Par exemple, une remontée des taux de capitalisation aurait pour conséquence la baisse de la valeur des actifs immobiliers avec des impacts potentiels sur la politique d'arbitrage, les résultats et les ratios financiers du Groupe.

Le Groupe est également soumis au risque de variation de la valeur d'un actif estimée par des experts, à la suite d'une modification des hypothèses retenues lors de l'acquisition et du développement d'un projet. La constatation d'une modification de ces hypothèses entraînerait la réévaluation, à la hausse ou à la baisse par les experts, de la valeur du patrimoine immobilier.

Le Groupe dispose d'un département asset & property management dont l'un des rôles consiste à gérer le parc immobilier (gestion technique, administrative, relation preneur, etc.) afin d'optimiser les revenus locatifs et la valorisation des actifs.

Toutefois, à la suite de la cession de la quasi-totalité de ses actifs immobiliers, le Groupe n'est plus exposé de façon significative aux risques de perte de valeurs de ces actifs.

### 2.3. RISQUES RELATIFS À LA SITUATION FINANCIÈRE DU GROUPE

#### 2.3.1. Risques liés à une éventuelle hausse de l'endettement dans le cadre de la politique financière du Groupe

Les risques liés au niveau d'endettement du Groupe pourraient être multiples, notamment :

- › réduction de la capacité d'investissement du Groupe en raison d'une augmentation des sommes dues au titre de ses emprunts ;
- › réduction de la capacité du Groupe à profiter d'un climat économique favorable ;
- › limitation de la capacité du Groupe à mobiliser des financements supplémentaires ou à bénéficier de conditions de financement favorables ; et
- › dépendance vis-à-vis d'un établissement bancaire.

Le Groupe adopte une politique financière prudente, en diversifiant ses partenaires bancaires, ses sources de financement et en lissant ses échéances dans le temps.

Au cours de l'exercice 2025, le Groupe a procédé au remboursement de son emprunt obligataire et à un refinancement de sa dette corporate, opérations qui ont permis d'allonger la durée moyenne de sa dette et de renforcer la solidité de la structure financière du Groupe. Ces opérations ont conduit à une réduction de plus de 50 % de la dette corporate consolidée, témoignant d'un désendettement significatif et d'une amélioration sensible du profil de risque financier du Groupe. Le détail des sources de financement du Groupe, leurs modalités de remboursement et leur maturité est détaillé au chapitre 5.2.

#### 2.3.2. Risques liés à une éventuelle hausse des taux d'intérêt dans le cadre de la stratégie financière du Groupe

Le Groupe, ayant souscrit à des emprunts et des dettes à taux variables auprès d'établissements de crédit, est exposé aux risques de fluctuations des taux d'intérêt qui pourraient induire une augmentation significative de ses obligations. Cela aurait un effet défavorable sur le résultat du Groupe, notamment en raison d'une augmentation du montant de ses charges financières.

La stratégie du Groupe a toujours été d'utiliser des instruments financiers de couverture de taux pour se prémunir contre les fluctuations des taux d'intérêt (hors dette court-terme promotion et rénovation). Ces contrats font l'objet d'une évaluation externe.

La stratégie d'acquisition d'ATLAND 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, ATLAND souscrit, sur une durée de 3 à 6 ans afin de couvrir par anticipation ce risque (horizon moyen d'investissement avant arbitrage) :

- › soit un contrat d'échange de taux de type Swap/Floor, Tunnel ;
- › soit une couverture de taux de type cap.

Au 31 décembre 2025, la part de l'endettement à taux variable est de 71 % et la position de taux est couverte à près de 85 % contre un peu moins de 61 % au 31 décembre 2024 (cf. chapitre 7).

#### 2.3.3. Risques liés à un éventuel manque de liquidité dans le cadre de la politique d'investissement du Groupe

Le Groupe pourrait rencontrer des difficultés à mobiliser des ressources lui permettant de financer sa croissance : perte de confiance des investisseurs, refus des banques d'accorder de nouvelles lignes de crédit, conditions moins favorables ou encore difficultés à se financer sur les marchés de capitaux.

Toutefois, l'actionnariat de la Société est composé en majorité d'actionnaires historiques et le Groupe s'appuie sur des partenaires bancaires de longue date, ce qui lui permet de limiter les risques de ne pas parvenir à financer sa croissance. En outre, le renforcement de la structure financière réalisé en 2025, avec la réduction significative de la dette corporate consolidée, améliore la capacité du Groupe à accéder à de nouveaux financements dans des conditions satisfaisantes.

#### 2.3.4. De la volonté du Groupe de maintenir une relation de confiance avec ses partenaires bancaires

Les financements bancaires affectés aux actifs du Groupe sont généralement assortis d'obligations de respect de covenants usuels tels que le ratio d'endettement net (LTV), de couverture d'intérêts (ICR), et de remboursement du capital de la dette (DSCR) calculés sur les états financiers consolidés et/ou sociaux. En cas de non-respect de ses engagements financiers, le Groupe pourrait faire face à une demande de remboursement anticipé de la dette et le cas échéant subir une prise de possession des actifs si la dette faisait l'objet d'une sûreté.

Ce non-respect des clauses et des covenants bancaires pourrait avoir un impact sur le résultat du Groupe, sa réputation ainsi que sa capacité à assurer dans le long terme sa croissance et son développement.

Dans le cadre de ses financements bancaires, le Groupe précise que des covenants financiers spécifiques y sont associés. Les définitions de ces covenants ainsi que les modalités de leur calcul sont détaillées aux chapitres 5.2.1 et 7, note 6.13. Le Groupe a toujours respecté l'ensemble de ses obligations contractuelles, qu'il s'agisse des clauses d'exigibilité anticipée ou des covenants, aussi bien pour les financements immobiliers que pour les financements corporate.

## 2.4. RISQUES JURIDIQUES ET LIÉS À L'INFORMATIQUE

### 2.4.1. Risques liés à des éventuelles pertes ou piratages de données dans le cadre de la poursuite des activités du Groupe

Les risques informatiques de perte, de vol ou de piratage de données, peuvent avoir un impact sur la notoriété de la Société et la confiance de ses clients et investisseurs. Le Groupe est en effet amené à manipuler des données sensibles et confidentielles.

L'autre risque concerne la destruction physique, partielle ou totale de ses systèmes et données informatiques ce qui entraînerait une perturbation dans les flux d'informations.

Le Groupe dispose d'un système d'information, organisé de façon à sécuriser la gestion, l'échange et la conservation des données le concernant. L'intégration de nouvelles entités (Keys REIM et STAM Europe) en 2025 engendre une période transitoire d'hétérogénéité des systèmes d'information, avec la coexistence de périmètres techniques distincts devant faire l'objet d'une harmonisation progressive. Cette phase d'intégration est

susceptible d'exposer temporairement le Groupe à des risques accrus en matière de sécurité informatique et de continuité des systèmes, dans la mesure où les niveaux de maturité des dispositifs de sécurité peuvent différer d'une entité à l'autre. Le Groupe a engagé un programme d'harmonisation des systèmes d'information et de renforcement des dispositifs de sécurité à l'échelle du périmètre élargi, conformément aux exigences réglementaires applicables, dont celles issues du règlement DORA (Digital Operational Resilience Act).

Un ensemble de mesures a été pris et permet de limiter le risque de pertes de données en cas d'incident majeur et de pouvoir ainsi assurer une continuité d'exploitation à bref délai. Le Groupe a notamment recours à un sous-traitant de façon à dupliquer l'intégralité des données et assurer par ce biais une sauvegarde externe de ses données.

### 2.4.2. Risques liés aux éventuelles évolutions des réglementations juridiques et fiscales dans le cadre de la poursuite des activités du Groupe

#### Risques liés aux évolutions de règles fiscales

Le Groupe est soumis aux évolutions des normes et règles fiscales, notamment en matière de TVA ou d'impôt sur les sociétés. Une modification des taux de TVA ou d'impôt sur les sociétés pourrait avoir une incidence négative sur les résultats du Groupe.

L'activité de promotion portée par Neolieux est en partie bénéficiaire des dispositifs d'incitation fiscale à l'investissement des particuliers. La suppression du dispositif Pinel depuis le 31 décembre 2024 a supprimé un levier de commercialisation pour les programmes résidentiels destinés aux investisseurs particuliers, sans que d'autres dispositifs de substitution d'ampleur équivalente n'aient été mis en place à ce jour. Cependant, la part de vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) vendue auprès d'investisseurs respectant ces dispositifs fiscaux restait faible dans le modèle commercial du Groupe.

#### Risques liés à l'évolution réglementaire et aux contentieux

Dans le cadre de ses activités, le Groupe est soumis aux réglementations françaises et européennes. D'éventuelles irrégularités seraient susceptibles d'entraîner l'application de sanctions à l'encontre du Groupe. Ces réglementations sont par nature évolutives et échappent à son contrôle. Toute modification de celles-ci ou la perte du bénéfice d'un statut particulier sont susceptibles d'avoir une incidence sur la situation financière et les perspectives du Groupe. 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, la Direction juridique, contribue, en liaison avec le réseau de conseils externes d'ATLAND à la collecte et au traitement des informations appropriées relatives à la législation.

De plus, le Groupe est susceptible d'être concerné par des procédures judiciaires, notamment de contentieux, en réponse à des malfaçons, des manquements à des obligations, des défaillances, des accidents, au non-respect de la validité de différents permis et autorisations, etc., étant précisé que la Société pourrait néanmoins se retourner contre l'intervenant responsable de ces malfaçons ou défaillances. Ces procédures auraient un impact sur l'image du Groupe ainsi que sur son résultat, puisqu'elles le forceraient à verser des montants pouvant être parfois significatifs. Ces risques juridiques font l'objet d'un suivi et d'analyses régulières de la part du service juridique. De plus, certains risques relatifs à des opérations de promotion immobilière sont potentiellement couverts dans le cadre des assurances prises pour la réalisation de ces opérations. Notamment, la Société met systématiquement en place dans le cadre des opérations de promotion des assurances Dommages Ouvrage (DO), Tous Risques Chantiers (TRC) et Constructeur Non Réalisateur (CNR). La Société souscrit également annuellement une assurance Responsabilité Civile Promoteur.

Afin de gérer ce risque, le Groupe réalise des veilles réglementaires et juridiques régulières et s'appuie sur des professionnels juridiques (juristes de la Société, avocats et conseils externes).

À la date du présent document, il n'existe pas de procédure administrative, judiciaire ou d'arbitrage (y compris toute procédure en cours ou menaces de procédures dont le Groupe a connaissance) qui n'aurait pas fait l'objet d'une provision chez ATLAND et ses filiales, susceptible d'avoir ou ayant eu au cours des douze derniers mois des effets significatifs sur sa situation financière ou sa rentabilité.

# 2.5. RISQUES SOCIAUX, ENVIRONNEMENTAUX ET GOUVERNANCE

## 2.5.1. Risques liés aux changements climatiques

Le Groupe est exposé au travers de ses activités à différents risques environnementaux. Fin 2024, un travail a été initié au sein des équipes dans le cadre d'une cartographie globale en cours de construction pour y apporter les réponses adéquates systémiques, en complément de mesures d'atténuation déjà existantes.

Les risques climatiques peuvent avoir un impact significatif sur le Groupe et ses activités, via notamment les risques spécifiques suivants :

### 1. Risques physiques :

**Risques aigus (événements climatiques extrêmes) :** les tempêtes, inondations, vagues de chaleur, incendies de forêt, et autres événements climatiques extrêmes peuvent causer des dommages directs aux biens immobiliers. Par exemple, des inondations peuvent détériorer les bâtiments situés dans des zones vulnérables, tandis que des vagues de chaleur peuvent rendre certains biens moins attractifs ou plus coûteux à entretenir (comme la climatisation).

**Risques chroniques (évolution à long terme) :** le changement climatique à long terme, comme l'élévation du niveau de la mer ou les changements dans les températures moyennes, peuvent affecter la viabilité de certaines zones géographiques. Les sociétés de gestion et les promoteurs doivent tenir compte de ces facteurs lorsqu'ils choisissent des sites pour des projets immobiliers ou des investissements.

Le Groupe ATLAND a mis en place depuis 2022 une cartographie des risques d'exposition des bâtiments pour identifier les risques auxquels sont exposés les bâtiments à partir de l'outil BAT'ADAPT mis à disposition par l'Observatoire de l'immobilier durable (OID). Cette cartographie est réalisée pour les activités de promotion immobilière (résidentielle ou tertiaire) et pour l'asset management avant chaque acquisition de foncier ou d'actif. Des pistes de réflexion sont lancées pour compléter ce dispositif de gestion de risques, via notamment un groupe de travail sur la mesure de la vulnérabilité du bâtiment (levée d'incertitude sur les vulnérabilités de certains bâtiments) et sur la mesure de l'exposition des actifs.

### 2. Risques de transition :

**Réglementation et obligations légales :** au fur et à mesure que les gouvernements adoptent des politiques climatiques plus strictes, il peut y avoir des réglementations renforcées concernant la performance énergétique des bâtiments, l'utilisation de matériaux durables, ou des exigences pour la réduction des émissions de gaz à effet de serre. Les promoteurs immobiliers doivent anticiper ces réglementations pour éviter des coûts imprévus ou des retards dans leurs projets.

**Transition énergétique :** les sociétés de gestion doivent intégrer la transition énergétique dans leur stratégie d'investissement, en privilégiant les bâtiments à faible émission de carbone et en s'assurant que leurs actifs sont conformes aux critères environnementaux de plus en plus stricts.

Concernant la prévention de ces risques, une nouvelle feuille de route a été mise en place en 2024 au sein du Groupe : elle implique pour chaque métier la mise en place d'actions identifiées ayant un impact positif sur le bilan carbone des activités du Groupe. Des engagements ont été pris, par exemple pour la promotion : réduire de 5% au-delà de la réglementation sur les émissions de gaz à effet de serre lié aux produits de construction, la mise en place d'un groupe de travail sur la décarbonation de la construction et initier des réflexions avec des fabricants pour créer des synergies sur le réemploi, le recyclage, les matériaux biosourcés et la réduction des émissions de GES dans le processus de fabrication... Concernant les émissions carbone

des aux activités de la société de gestion, le Groupe s'engage également en poursuivant les projets de rénovation qui permettent de réduire sensiblement les consommations des actifs grâce à une meilleure isolation et des systèmes énergétiques plus performants.

### 3. Risques financiers :

**Impact sur la valeur des actifs :** les événements climatiques extrêmes ou les perceptions de risques climatiques peuvent affecter la valeur des actifs immobiliers. Les zones plus exposées aux risques, comme les zones inondables, peuvent voir une diminution de la demande ou une dépréciation de la valeur foncière.

**Assurances plus coûteuses ou difficiles à obtenir :** les compagnies d'assurance peuvent réévaluer les risques climatiques et ajuster leurs tarifs, voire refuser de couvrir certains actifs immobiliers situés dans des zones jugées à haut risque. Cela peut avoir un impact sur la rentabilité des fonds gérés par les sociétés de gestion et en rendre les projets immobiliers développés moins rentables.

Pour évaluer et prévenir ces risques, il est indispensable d'avoir une vue d'ensemble sur les vulnérabilités des différents actifs immobiliers : un travail est en cours au sein du service RSE du groupe.

### 4. Réputation et pression des parties prenantes :

**Exigences des investisseurs :** de plus en plus d'investisseurs souhaitent intégrer la prise en compte des risques climatiques dans leurs stratégies d'investissement. Les sociétés de gestion doivent pouvoir démontrer qu'elles prennent en compte ces risques dans leurs décisions d'investissement et leurs stratégies de gestion de portefeuille.

**Demandes des clients finaux :** les clients, qu'ils soient locataires ou acquéreurs, sont de plus en plus sensibles à l'impact environnemental des bâtiments. L'ensemble de la chaîne de valeur de l'immobilier doit répondre à ces attentes pour rester compétitif.

Le Groupe ambitionne de répondre aux attentes de ces parties prenantes et s'engage de ce fait dans le déploiement de nombreuses actions présentées dans la section 4.3.3 du présent document.

### 5. Adaptation des projets immobiliers :

**Conception et construction résilientes :** les promoteurs immobiliers doivent tenir compte des risques climatiques dans la conception des bâtiments, en veillant à ce qu'ils soient adaptés aux conditions climatiques futures (en veillant par exemple à construire dans des zones moins exposées aux inondations ou en ayant recours à des matériaux plus résistants à des températures extrêmes).

**Amélioration de l'efficacité énergétique :** l'intégration de technologies et de solutions réduisant la consommation énergétique (isolation, panneaux solaires, systèmes de chauffage et de refroidissement plus efficaces) devient essentielle pour répondre aux préoccupations climatiques (comme développé plus amplement en section 4 du présent document).

Pour son activité de promotion immobilière, le Groupe réalise une analyse des risques climatiques dès le démarrage du projet, que ce soit au moment de la recherche foncière ou de l'étude des faisabilités architecturales. En fonction du type d'exposition, des mises en œuvre adaptées sont proposées pour répondre aux enjeux identifiés.

Le Groupe est attentif à prendre en compte ces différents risques dans la stratégie qu'il met en œuvre afin de répondre aux enjeux qu'ils représentent et dans le but d'apporter une réponse adéquate aux attentes de ses parties prenantes.

## 2.5.2. Risques liés au capital humain

Les risques humains au sein du Groupe sont principalement les suivants :

- › la disparition ou l'absence prolongée de son Président Georges Rocchietta, qui pourrait avoir un impact sur les décisions stratégiques, l'organisation du Groupe et plus généralement toute décision importante dans la vie du Groupe ;
- › l'enjeu que représentent l'intégration et la formation des nouveaux collaborateurs, notamment dans le contexte d'intégration des équipes issues des acquisitions de Keys REIM et STAM Europe, qui implique des dynamiques culturelles et organisationnelles propres à chacune de ces entités ;
- › la difficulté à maintenir dans le temps les compétences de ses collaborateurs dans un contexte de marché évolutif ;
- › la capacité du Groupe à retenir ses talents : le départ de certains dirigeants qui occupent des postes clés pourrait nuire à sa capacité à réaliser ses objectifs de développement. L'équipe dirigeante bénéficie d'une très grande expertise du marché dans lequel le Groupe exerce son activité. Il ne peut être garanti que le Groupe sera en mesure de conserver ces dirigeants ce qui pourrait avoir un impact défavorable sur son activité, sa situation financière, ses perspectives et ses résultats. Les dirigeants concernés sont principalement les membres du Comité de Management ;
- › les aléas personnels imprévisibles relatifs aux collaborateurs (arrêt, déménagement, etc.) ;
- › les risques liés à la santé et à la sécurité des salariés.

Pour prévenir ces risques, le Groupe a mise en place un certain nombre de mesures, par exemple :

- › le Comité des rémunérations et des nominations a mis en place un plan de succession à M. Georges Rocchietta en cas d'absence exceptionnelle ou prolongée.
- › en matière d'intégration, des séminaires d'entreprise et autres événements de Groupe permettent une intégration des nouveaux collaborateurs tout en renforçant la cohésion des équipes existantes. Le Groupe met à disposition de ses collaborateurs un ensemble d'équipements et de services permettant d'accroître le bien-être dans l'espace de travail et ainsi garantir des conditions de travail agréables. Ces dispositifs ont été étendus aux collaborateurs intégrés dans le cadre des acquisitions de Keys REIM et STAM Europe.
- › concernant la formation, le Groupe veille au respect des formations réglementaires et propose régulièrement des formations de développement des compétences à ses collaborateurs.
- › le Groupe est très vigilant pour conserver une politique de rémunération en adéquation avec les standards de marché et réalise des benchmarks de manière régulière.
- › le Groupe veille à avoir des procédures formalisées permettant de pallier l'absence des principaux collaborateurs.
- › le Groupe, en plus du Document Unique des Risques, réalise des formations santé et sécurité très régulièrement.





## 3. GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

<b>3.1.</b>	<b>ORGANE D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DIRECTION GÉNÉRALE</b>	<b>40</b>
3.1.1.	Choix du code de référence	40
3.1.2.	Modalités d'exercice de la Direction générale	41
3.1.3.	Limitations des pouvoirs de la Direction générale et information des administrateurs sur la situation financière et de trésorerie ainsi que sur les engagements de la Société	41
<b>3.2.</b>	<b>FONCTIONNEMENT ET COMPOSITION DU CONSEIL ET DES COMITÉS</b>	<b>42</b>
3.2.1.	Règlement intérieur	42
3.2.2.	Composition du Conseil d'administration	42
3.2.3.	Politique de mixité et de diversité du Conseil d'administration et des Comités spécialisés	45
3.2.4.	Nomination et durée des mandats	45
3.2.5.	Examen de l'indépendance des membres du Conseil et absence de condamnation	46
3.2.6.	Mandats dans d'autres sociétés	47
3.2.7.	Comité d'audit et du développement durable	50
3.2.8.	Comité des rémunérations et des nominations	51
3.2.9.	Convocation, ordre du jour, dossier, modalités de réunion et activités au cours de l'exercice écoulé du Conseil d'administration	52
3.2.10.	Évaluation du Conseil d'administration	53
3.2.11.	Gestion des conflits d'intérêts	53
3.2.12.	Conventions courantes conclues à des conditions normales	54
3.2.13.	Conventions réglementées	55
<b>3.3.</b>	<b>RÉMUNÉRATIONS ET AVANTAGES</b>	<b>56</b>
3.3.1.	Principes et règles de détermination des rémunérations et avantages consentis aux dirigeants mandataires sociaux et aux administrateurs	56
3.3.2.	Rémunération des dirigeants mandataires sociaux	59
<b>3.4.</b>	<b>RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES</b>	<b>62</b>
<b>3.5.</b>	<b>PARTICIPATION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES ACTIONNAIRES ET INFORMATIONS PRÉVUES PAR L'ARTICLE L.22-10-11 DU CODE DE COMMERCE</b>	<b>64</b>

## 3.1. ORGANE D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DIRECTION GÉNÉRALE

Les informations présentées dans ce chapitre forment le rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise établi en application de l'article L.225-37 alinéa 6 du Code de commerce. Ce rapport s'attache à rendre notamment compte :

- › de la composition du Conseil d'administration et de l'application du principe de représentation équilibrée des femmes et des hommes et des conditions de préparation (voir section 3.2.2 et 3.2.3 ci-dessous) ;
- › de l'organisation des travaux du Conseil et de ses Comités (voir section 3.2 ci-dessous) ; et
- › des rémunérations des mandataires sociaux (voir section 3.3).

Pour l'établissement du présent rapport, le Conseil d'administration a pris en compte les dispositions des articles L. 225-37 et L. 225-37-4 du Code de commerce et s'est notamment appuyé sur (i) le rapport 2025 de l'AMF sur le gouvernement d'entreprise et la rémunération des dirigeants des sociétés cotées, (ii) la position-recommandation AMF n° 2021-02 (mise à jour le 28 juillet 2023) relative au guide d'élaboration des documents d'enregistrement universels, et (iii) le rapport d'activité de décembre 2025 du Haut Comité de Gouvernement d'Entreprise (HCGE).

Ce rapport a été approuvé par le Conseil d'administration lors de sa séance du 24 mars 2026, après examen par les Comités du Conseil des parties relevant de leurs compétences respectives, et sera présenté aux actionnaires lors de la prochaine Assemblée Générale Mixte du 20 mai 2026.

### 3.1.1. Choix du code de référence

Jusqu'au Conseil d'administration du 17 mai 2022, la Société se référait au Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées, publié par l'AFEP et le MEDEF dans sa dernière version applicable à cette date, celle de janvier 2020 (le « Code AFEP MEDEF »). Conformément à l'article L 22-10-10 4° du Code de commerce, la Société peut décider (i) soit de se référer volontairement à un code de gouvernement d'entreprise élaboré par les organisations représentatives des entreprises, (ii) soit de définir les règles de gouvernement d'entreprise retenues en complément des exigences requises par la loi. Le Conseil d'administration du 17 mai 2022 a décidé, à l'unanimité, de ne plus se référer à l'un quelconque des codes de gouvernement d'entreprise élaborés par les organisations représentatives des entreprises et d'appliquer les grands principes de gouvernance contenus dans son règlement intérieur en plus des dispositions légales et réglementaires. Ce choix a été motivé par la taille de l'organisation ainsi que par la performance organisationnelle des organes mis en place. Ainsi, la Société considère que certaines recommandations présentent un degré de formalisme ou de contraintes qui ne sont pas pleinement adaptés à sa taille, à son organisation ou à la structure de son actionariat. En particulier, certaines règles relatives à la composition des organes de gouvernance ou au fonctionnement des comités spécialisés apparaissent disproportionnées au regard de son fonctionnement actuel et de son actionariat détenu majoritairement par le groupe familial de M. Georges Rocchietta. Par ailleurs, la Société estime que ses pratiques internes de gouvernance, bien que distinctes de certaines recommandations du code précité, permettent d'assurer un niveau satisfaisant de transparence, de contrôle et d'équilibre des pouvoirs. En conséquence, la Société privilégie une approche pragmatique de la gouvernance, fondée sur l'adaptation des principes aux spécificités de son activité, tout en veillant au respect des intérêts des actionnaires et des autres parties prenantes néanmoins la Société (i) applique des dispositions du Code de commerce et (ii) prend connaissance de manière périodique des dispositions du code AFEP MEDEF et de la doctrine liée au travers de la lecture du rapport du HCGE.

Le règlement intérieur du Conseil d'administration (disponible sur le site internet d'ATLAND : <https://www.ATLAND.fr/reglement-interieur-du-conseil-dadministration-2026>) précise notamment :

- › les missions du Conseil d'administration,
- › la composition du Conseil d'administration et les critères à prendre en compte pour apprécier le caractère indépendant des administrateurs (qui sont repris au point 3.2.5 ci-dessous),
- › la durée des mandats (qui est de 3 ans sans modalité de renouvellement par roulement, compte-tenu de la durée courte de mandat),
- › les modalités d'évaluation du Conseil d'administration,
- › les modalités de réunion (en présentiel ou en visio conférence),
- › l'accès à l'information des administrateurs,
- › les principes généraux d'organisation des comités : Comité d'audit et développement durable et Comité des rémunérations et des nominations (qui font l'objet de règlements intérieurs spécifiques fixant notamment leur composition, leurs missions et leurs modalités de fonctionnement et qui sont détaillés au 3.2.7 et 3.2.8 ci-après),
- › la rémunération des administrateurs (les jetons de présence sont répartis entre les administrateurs personnes physiques et n'ayant aucune fonction opérationnelle au sein du Groupe ATLAND en tenant compte de leur assiduité aux réunions du Conseil et, le cas échéant, des Comités qui le composent, dans la limite de l'enveloppe budgétaire votée annuellement en Assemblée Générale et détaillé au 3.3.1 ci-après),
- › les règles applicables en matière de conflits d'intérêts (ainsi, tout administrateur en situation de conflits d'intérêt, même potentiel, notamment en raison des fonctions qu'il exerce dans une autre société, doit en faire part au Conseil et doit s'abstenir de participer au vote de la délibération correspondante. Le Président peut l'inviter à ne pas assister à la délibération),
- › les règles applicables en matière de détention d'actions, la Société s'est dotée d'un code de déontologie boursière disponible sur le site internet d'ATLAND ([https://www.ATLAND.fr\\_atland\\_-\\_charte-deontologique-boursiere-2024](https://www.ATLAND.fr_atland_-_charte-deontologique-boursiere-2024)), et
- › les règles applicables en matière de déontologie.

### 3.1.2. Modalités d'exercice de la Direction générale

#### 3.1.2.1. Choix de la forme de société à Conseil d'administration

À la suite de l'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires du 22 février 2006, le mode d'administration de la Société a été modifié par adoption du mode à Conseil d'administration à la place du mode à Directoire et Conseil de surveillance.

Le choix de ce mode de gouvernance simplifié est apparu comme le plus adapté à l'organisation et au mode de fonctionnement de la Société. Il permet en effet notamment :

- › de garantir une plus grande réactivité dans l'administration et la gestion du Groupe ;
- › de faciliter les prises de décisions et la conduite stratégique du Groupe ;
- › de favoriser un dialogue dynamique et plus fluide entre la direction et le Conseil d'administration ; et
- › d'assurer une communication plus forte et cohérente.

#### 3.1.2.2. Exercice de la Direction Générale par le Président du Conseil

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

Depuis lors, M. Georges Rocchietta a été renouvelé sans discontinuité dans ses fonctions, et pour la dernière fois lors du Conseil du 15 mai 2024, pour une durée allant jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

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

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

#### 3.1.2.3. Exercice de la Direction Générale par le Directeur Général Délégué

Lors du Conseil d'administration du 10 décembre 2025 et à effet du 1er janvier 2026, Monsieur Antoine Onfray a été nommé en qualité de Directeur Général Délégué, mandataire social pour une durée indéterminée. Monsieur Antoine Onfray a dans ce cadre démissionné de son contrat de travail précédent.

Monsieur Antoine Onfray n'est pas membre du Conseil d'administration.

Monsieur Antoine Onfray est investi des pouvoirs les plus étendus en toute circonstance au nom de la Société, à l'exception de la validation annuelle du budget et de ses actualisations, des mouvements de personnel et de la communication externe, pour le reste dans la limite de l'objet social et sous réserve des pouvoirs que la loi attribue expressément aux assemblées d'actionnaires et au Conseil d'administration.

### 3.1.3. Limitations des pouvoirs de la Direction générale et information des administrateurs sur la situation financière et de trésorerie ainsi que sur les engagements de la Société

#### 3.1.3.1. Limitations statutaires

Il n'existe pas de limitation statutaire particulière.

#### 3.1.3.2. Opérations nécessitant l'approbation préalable du Conseil d'administration

Il n'existe pas de limitation statutaire particulière.

#### 3.1.3.3. Règles d'informations des administrateurs sur la situation financière et de trésorerie ainsi que sur les engagements de la Société

Cette information s'effectue, outre lors de la présentation de l'activité de la Société et de ses indicateurs clés, lors de chaque Conseil en particulier au travers des rapports émis par le Comité des comptes et de l'audit.

Par ailleurs, la Direction générale, la Direction financière et la Direction juridique de la Société répondent en toute transparence et dans des délais suffisants à l'ensemble des demandes de renseignements, questions des administrateurs tant en ce qui concerne la situation financière et de trésorerie que sur les engagements de la Société et des risques encourus.

Les administrateurs et les membres des Comités ont également, en vue d'accomplir leur mission, un accès direct et indépendant aux Commissaires aux comptes de la Société pour les questionner sur toute problématique entrant dans leurs compétences et peuvent rencontrer les principaux dirigeants de la Société et du Groupe.

## 3.2. FONCTIONNEMENT ET COMPOSITION DU CONSEIL ET DES COMITÉS

### 3.2.1. Règlement intérieur

Dans sa séance du 31 mars 2020, le Conseil d'administration a adopté un nouveau règlement intérieur du Conseil d'administration et des Comités, modifié le 23 juillet 2024 et modifié pour la dernière fois le 24 mars 2026.

Le règlement intérieur du Conseil d'administration peut être consulté sur le site Internet de la Société

(<https://www.ATLAND.fr/finance/présentation>).

### 3.2.2. Composition du Conseil d'administration

Au 31 décembre 2025, le Conseil d'administration était composé de neuf membres, à savoir :

#### > M. Georges Rocchietta

##### Président-Directeur Général

Né le 24 juin 1964 à Nice (06)

De nationalité française

Demeurant à Paris (7<sup>e</sup>), 53 avenue de Breteuil

Date de première nomination : 22 février 2006

Date de début du mandat en cours : 15 mai 2024

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

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

#### > M. Patrick Laforêt

##### Administrateur

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

De nationalité française

Demeurant à Dijon (21), 16 rue Michel Servet

Date de première nomination : 17 mai 2017

Date de début du mandat en cours : 23 mai 2023

Date d'expiration du mandat en cours : le mandat de M. Patrick Laforêt devait expirer à l'issue de l'Assemblée Générale du 20 mai 2026 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025. Le renouvellement de son mandat ne sera pas sollicité à la prochaine assemblée générale.

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

#### > M. Olivier Piani

##### Administrateur indépendant

Né le 22 janvier 1954 à Paris

De nationalité française

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

Date de première nomination : 15 mai 2024

Date de début du mandat en cours : 15 mai 2024

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

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

#### > M. François Bravard

##### Administrateur

Né le 30 octobre 1960 à Lyon

De nationalité française

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

Date de première nomination : 23 mai 2023

Date de début du mandat en cours : 15 mai 2024

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

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

➤ **Finexia**

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

**Administrateur**

■ **Informations sur Finexia :**

Société par actions simplifiée au capital de 56.000 euros, ayant son siège social au 121 avenue de Malakoff - 75116 Paris, identifiée sous le numéro 377 751 425 RCS Paris, détenue par Monsieur Georges Rocchietta et sa famille.

La société Finexia exerce une activité de holding d'animation.

■ **Informations sur Mme Sophie Rocchietta :**

Née le 17 février 1963 à Nice

De nationalité française

Demeurant à Paris (7<sup>e</sup>), 53 avenue de Breteuil

Date de première nomination : 17 mai 2017

Date de début du mandat en cours : 23 mai 2023

Date d'expiration du mandat en cours : Assemblée Générale du 20 mai 2026 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025. Le renouvellement de ce mandat sera proposé à cette Assemblée Générale.

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

➤ **Mme Geneviève Vaudelin-Martin**

**Administratrice**

Née le 4 décembre 1955 à Digoin (71)

De nationalité française

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

Date de première nomination : 16 mai 2012

Date de début du mandat en cours : 15 mai 2024

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

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

➤ **Mme Laure Lemaigen**

**Administratrice indépendante**

Née le 18 mars 1976 à Douai (59)

De nationalité française

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

Date de première nomination : 15 mai 2024

Date de début du mandat en cours : 15 mai 2024

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

*Diplômée de l'Essec, Laure Lemaigen a passé une vingtaine d'année au sein du groupe Société Générale avec une expérience en banque d'investissement puis dans des fonctions de stratégie pour le compte du groupe ; elle est à présent Associée du cabinet PMP Strategy en charge de la practice Services Financiers.*

➤ **Mme Sarah Kandil**

**Administratrice indépendante**

Née le 5 septembre 1985 à Paris (12<sup>ème</sup>)

De nationalité française

Demeurant à Paris (75017), 128 rue Legendre

Date de première nomination : 15 mai 2024

Date de début du mandat en cours : 16 mai 2025

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

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

➤ **Xeos**

**représentée par M. Lionel Védie de La Heslière**

**Administrateur**

■ **Informations sur Xeos :**

Société de droit belge, ayant son siège social au 131 rue de Stassart- Ixelles, Belgique, identifiée sous le numéro 977 552 751.

*La société Xeos exerce une activité de supports juridiques de gestion de patrimoine immobilier, plus particulièrement en matière de développement et d'investissement.*

■ **Informations sur M. Lionel Védie de La Heslière :**

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

Demeurant à Knokke (Belgique), Domein Tennis Gardens – Bronlaan 115

Date de première nomination : 16 mai 2018

Date de début du mandat en cours : 16 mai 2025

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

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

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

### Domaines de compétence des administrateurs et représentants permanents

Administrateurs	Immobilier / gestion d'actifs	Promotion & rénovation immobilière	Banque / finance	Innovation / transformation digitale	Expérience internationale	Gouvernance	Stratégie / M&A
M. Georges Rocchietta	✓	✓	✓		✓	✓	✓
Mme Sophie Rocchietta				✓	✓		
M. Lionel Védie de la Heslière	✓	✓			✓	✓	
M. Patrick Laforêt	✓	✓				✓	
M. François Bravard	✓	✓				✓	
Mme Geneviève Vaudelin-Martin	✓		✓		✓	✓	✓
M. Olivier Piani	✓	✓	✓				
Mme Sarah Kandil			✓	✓	✓		✓
Mme Laure Lemaignan	✓		✓	✓	✓		✓

### Changements intervenus au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025

Il est rappelé qu'au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025, les changements suivants sont intervenus dans la composition du Conseil d'administration :

- l'Assemblée Générale du 16 mai 2025 a ratifié les cooptations des administrateurs suivants : Madame Sarah Kandil (en remplacement de Madame Evelyn Chow pour la durée restant à courir de son mandat), Madame Laure Lemaignan (en remplacement de Madame Alexa Attias pour la durée restant à courir de son mandat) et Monsieur Olivier Piani (en remplacement de la société Landco pour la durée restant à courir de son mandat) ;
- lors de l'Assemblée Générale du 16 mai 2025, les mandats d'administrateurs de Madame Sarah Kandil et de la société Xeos ont été renouvelés ;

Bien que la loi française n'exige plus la détention d'actions minimum par les administrateurs, les statuts de la Société imposent que chaque administrateur détienne au moins une action.

#### Changements intervenus postérieurement à la clôture de l'exercice 2025

Lors de sa séance du 10 décembre 2025, le Conseil d'administration a nommé Monsieur Antoine ONFRAY en qualité de Directeur Général Délégué à effet au 1<sup>er</sup> janvier 2026. Cette nomination a été portée au registre du commerce et des sociétés et figure sur l'extrait kbis de la Société.

Le Conseil d'administration du 24 mars 2026 a pris acte du non renouvellement du mandat d'administrateur de Monsieur Patrick Laforêt arrivant à échéance à l'assemblée générale du 20 mai 2026.

#### Renouvellement de mandat et nomination proposées à l'Assemblée Générale du 20 mai 2026

Il est demandé à l'Assemblée Générale du 20 mai 2026 de bien vouloir procéder (i) au renouvellement du mandat d'administrateur de la société Finexia représentée par Madame Sophie Rocchietta et (ii) à la nomination de la société Financière Quattro, pour une durée de trois années qui prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer en 2029 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

Financière Quattro, société civile au capital de 1 000 euros, dont le siège social est situé 53, avenue de Breteuil, 75007 Paris, identifiée sous le numéro 833 543 887 RCS Paris, détenue par Monsieur Georges Rocchietta et sa famille, exerce une activité de gestion patrimoniale.

Financière Quattro serait représentée par Monsieur Eric de LACROIX VAUBOIS.

#### ■ Informations :

Né le 10 mars 1962 à Rennes

De nationalité française

Demeurant à Paris (75007) 40 avenue de la Bourdonnais

*Diplômé de Centrale Lyon, Eric de LACROIX VAUBOIS est présent depuis plus de 35 ans dans les activités de banque d'affaires avec une majeure Equity Capital markets. Il a rejoint le groupe Rothschild & Co en novembre 1999. Il a été coopté Associé-Gérant de Rothschild Paris en janvier 2015 et est actuellement Senior Advisor. Il a dirigé/participé à l'origination et l'exécution d'un nombre important et varié d'opérations pour le compte des clients : dans le domaine du capital /actions comme des Introductions en bourse, fusions, augmentations de capital, cessions de participations et placements privés et dans le domaine de la dette et du passif comme renégociation de crédits syndiqués, covenants, émissions d'obligations sèches ou convertibles, placements privés...*

Au 31 décembre 2025, les administrateurs, Financière Quattro et le directeur général délégué possédaient les actions et droits de vote suivants :

Administrateurs	Actions	% capital	Droits de vote	% droits de vote
Finexia	2 184 252	48,97 %	4 354 406	55,98 %
M. Georges Rocchietta	16 295	0,37 %	32 590	0,42 %
Financière Quattro	47 619	1,07 %	47 619	0,61 %
<b>Sous-total Georges Rocchietta</b>	<b>2 248 166</b>	<b>50,40 %</b>	<b>4 434 615</b>	<b>57,01 %</b>
Xeos	446 312	10,01 %	892 624	11,47 %
M. François Bravard	202 137	4,53 %	202 137	2,60 %
Patrick Laforêt	87 500	1,96 %	147 500	1,90 %
Mme Geneviève Vaudelin-Martin	5 000	0,11 %	10 000	0,13 %
M. Olivier Piani	1	0,00 %	1	0,00 %
Mme Sarah Kandil	1	0,00 %	1	0,00 %
Mme Laure Lemaignan	1	0,00 %	1	0,00 %
<b>DIRECTEUR GÉNÉRAL DÉLÉGUÉ</b>				
Antoine Onfray	10 950	0,25 %	10 950	0,14 %
<b>TOTAL</b>	<b>2 995 068</b>	<b>67,15 %</b>	<b>5 687 829</b>	<b>73,25 %</b>

### 3.2.3. Politique de mixité et de diversité du Conseil d'administration et des Comités spécialisés

Le Conseil d'administration, lors de sa séance du 24 mars 2026, a statué sur sa politique de mixité et de diversité, notamment des profils, français et internationaux, tout en veillant à mettre en place un équilibre entre les différentes parties prenantes de la Société.

Aussi, le Conseil poursuit son objectif d'améliorer la diversité et la complémentarité des compétences et des expériences tout en veillant à maintenir une représentation équilibrée des femmes et des hommes et une proportion d'administrateurs indépendants.

Compte tenu de la structure de détention du capital de la Société et des enjeux stratégiques et opérationnels de cette dernière, la composition actuelle du Conseil et de ses Comités spécialisés est apparue équilibrée et satisfaisante.

La loi 2011-103 du 27 janvier 2011 prévoit des règles de représentation équilibrée des femmes et des hommes dans les Conseils d'administration et impose depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017 une présence de 40 % d'administrateur de chaque sexe.

Au 31 décembre 2025, le Conseil d'administration tel que décrit ci-dessus est composé de quatre femmes et cinq hommes, soit une représentativité féminine de 44 %.

Si l'Assemblée Générale du 20 mai 2026 approuve le renouvellement et la nomination proposée, la représentation féminine demeurera à 44%.

### 3.2.4. Nomination et durée des mandats

Les administrateurs sont nommés, renouvelés dans leur fonction ou révoqués par l'Assemblée Générale Ordinaire de la Société. La durée de leurs mandats, conformément à l'article 12 des statuts, est de trois années.

Il est rappelé que la Société n'a pas choisi de mécanisme de renouvellement de ses administrateurs par roulement, la durée de leurs mandats étant inférieure à quatre ans et lesdits mandats arrivant à échéance lors d'exercices différents.

### 3.2.5. Examen de l'indépendance des membres du Conseil et absence de condamnation

Le Conseil d'administration a procédé, lors de sa réunion du 24 mars 2026, à l'évaluation annuelle de l'indépendance des administrateurs. À la date d'émission du présent rapport, le Conseil d'administration compte trois administrateurs indépendants.

#### Critères d'indépendance :

- **Critère 1 : Salarié / mandataire social au cours des cinq années précédentes**

Ne pas être ou avoir été au cours des cinq années précédentes :

- salarié ou dirigeant mandataire social exécutif de la Société,
- salarié ou administrateur de la société mère,
- salarié ou administrateur d'une société qu'elle consolide.

- **Critère 2 : Mandats croisés**

Ne pas être dirigeant mandataire social exécutif d'une société dans laquelle la Société détient directement ou indirectement un mandat d'administrateur ou dans laquelle un salarié désigné en tant que tel ou un mandataire social de la Société (actuel ou l'ayant été depuis moins de cinq ans) détient un mandat d'administrateur.

- **Critère 3 : Relations d'affaires significatives**

Ne pas être (ou être lié directement ou indirectement) à un client, fournisseur, banquier d'affaires ou banquier de financement :

- significatif de la Société ou de son groupe;
- ou pour lequel la Société ou son groupe représente une part significative de l'activité.

- **Critère 4 : Lien familial**

Ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social ou être lié directement ou indirectement à l'une de ces personnes.

- **Critère 5 : Commissaire aux comptes**

Ne pas avoir été commissaire aux comptes de l'entreprise au cours des cinq années précédentes.

- **Critère 6 : Durée de mandat supérieure à 12 ans**

Ne pas être administrateur de l'entreprise depuis plus de douze ans.

- **Critère 7 : Actionnaires importants**

Ne pas représenter un actionnaire lié directement ou indirectement avec un mandataire social.

Par ailleurs, la conformité aux critères d'indépendance listés ci-dessus est appréciée et évaluée individuellement par le Conseil d'administration de manière périodique.

Ces critères d'indépendance, qui figurent dans le règlement intérieur du Conseil d'administration, reprennent, pour l'essentiel, les critères d'indépendance listés dans le code Afep Medef.

À ce titre, lors de sa réunion du 24 mars 2026, le Conseil d'administration a ajouté le 7ème critère comme critère d'indépendance et s'est prononcé sur la qualité d'indépendant des administrateurs et a décidé que les trois administrateurs suivants avaient la qualité d'indépendant (33 % au 31 décembre 2025), à savoir :

- > M. Olivier Piani ;
- > Mme Sarah Kandil ; et
- > Mme Laure Lemaigen.

À la connaissance de la Société, aucun administrateur ou mandataire social n'a fait l'objet d'une condamnation pour fraude ni n'a été associé à une faillite, séquestre, liquidation, incrimination, sanction officielle ou empêché d'agir ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires au cours des cinq dernières années.

Administrateurs	Critère 1	Critère 2	Critère 3	Critère 4	Critère 5	Critère 6	Critère 7	Qualification retenue par le Conseil d'administration
Georges Rocchietta	X	X	✓	X	✓	X	X	Non indépendant
FINEXIA / Sophie Rocchietta	✓	X	✓	X	✓	✓	X	Non indépendant
XEOS / Lionel Vedie de la Hesliere	✓	✓	✓	✓	✓	✓	X	Non indépendant
Patrick Laforet	✓	✓	✓	✓	✓	✓	X	Non indépendant
François Bravard	✓	✓	✓	✓	✓	✓	X	Non indépendant
Geneviève Vaudelin -Martin	✓	✓	✓	✓	✓	X	✓	Non indépendant
<b>Sarah Kandil</b>	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	<b>Indépendant</b>
<b>Laure Lemaigen</b>	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	<b>Indépendant</b>
<b>Olivier Piani</b>	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	<b>Indépendant</b>

### 3.2.6. Mandats dans d'autres sociétés

#### 3.2.6.1. Autres mandats et fonctions exercés au 31 décembre 2025

Administrateur	Société française	Forme	Mandats exercés	Nomination	Expiration	Société cotée	Groupe ATLAND	
<b>Georges Rocchietta</b>	ATLAND	SA	Président Directeur Général	22/02/2006	Assemblée générale 2027	x	x	
	FINEXIA	SARL	Président	17/04/1990	indéterminée		x	
	QUANTUM RESIDENTIAL	SARL	Gérant	03/10/2003	indéterminée		x	
	RACING LEASE	SARL	Gérant	26/05/2011	indéterminée			
	PARIS OFFICE PARTNERSHIP	SAS	Président	09/11/2016	indéterminée		x	
	ATLAND VOISIN	SAS	Représentant de Finexia, Président du Conseil de surveillance	12/03/2024	indéterminée		x	
	FINANCIERE QUATTRO	SC	Co-gérant	14/11/2017	indéterminée			
	IMMOBILIERE QUATTRO	SCI	Co-gérant	08/07/2020	indéterminée			
	QUATTRO PARADISIO	SNC	Gérant	10/02/2020	indéterminée			
	MY SHARE COMPANY	SAS	Membre du Conseil de Surveillance	24/11/2017	05/12/2026			
	MAISONS MARIANNE	SAS	Représentant de FINEXIA, Président	08/01/2024	indéterminée		x	
	FUNDIMMO	SAS	Président	06/09/2024	indéterminée		x	
	AEDGIS GROUP	SAS	Représentant de Finexia, Président	04/04/2024	indéterminée		x	
	NEOLIEUX	SAS	Représentant de Finexia, Président	15/10/2019	indéterminée		x	
	ATLAND TEAM	SAS	Représentant d'ATLAND, Président	27/05/2024	indéterminée			
	ATLAND PART FUND 1	SNC	Représentant d'ATLAND, Gérant	27/05/2024	indéterminée			
	SPEEDLAND	SAS	Représentant d'ATLAND, Président	13/03/2014	indéterminée		x	
	ATLAND RESIDENCY	SAS	Représentant de Finexia, Président	31/07/2024	indéterminée		x	
	ATLAND INVESTMENT MANAGEMENT	SAS	Représentant de Finexia, Président	10/06/2024	indéterminée		x	
	ATLAND INVESTMENT MANAGEMENT SPAIN	SAS	Représentant de Finexia, administrateur unique	24/09/2024	indéterminée		x	
	FUNDIMMO 72H	SAS	Représentant d'ATLAND, Président	27/05/2024	indéterminée		x	
	Fondation Philippe CHATRIER	Fondation	Administrateur					
	F.E.I	Fédération						
I.E.I.F	Institut	Administrateur						
<b>Lionel Védie de La Heslière</b>	ATLAS	SAS	Président XEOS, représentée par LVH	30/06/2000	indéterminée			
	ATLAND	SA	Représentant permanent de XEOS, Administrateur	16/05/2018	Assemblée Générale 2028	x	x	
	XEOS	SA	Administrateur délégué	16/12/2003	Indéterminée			
	FENEK	SARL	Co-gérant	29/09/2014	indéterminée			
	SILICA	SAS	Représentant de XEOS, Président	20/05/2019	indéterminée			
	FINATLAS	SCI	Représentant de XEOS, Gérant	01/01/2016	indéterminée			
	EMILE AUGIER	SCI	Co-gérant	27/04/1994	Indéterminée			
<b>Geneviève Vaudelin-Martin</b>	ATLAND	SA	Administrateur	16/05/2012	Assemblée générale 2027	x	x	
	ATLAND VOISIN	SAS	Membre du Conseil de Surveillance	24/09/2015	indéterminée		x	
	Avocat inscrit au barreau de CHALON SUR SAONE	Liberal	Professionnel libéral	21/12/2005	indéterminée			

### 3 GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

#### Fonctionnement et composition du Conseil et des Comités

Administrateur	Société française	Forme	Mandats exercés	Nomination	Expiration	Société cotée	Groupe ATLAND
<b>Sarah Kandil</b>	ATLAND	SA	Administrateur	15/05/2024	Assemblée générale 2028	x	x
<b>Laure Lemaignan</b>	ATLAND	SA	Administrateur	15/05/2024	Assemblée générale 2027	x	x
<b>Sophie Rocchietta</b>	ATLAND	SA	Représentant permanent de FINEXIA, Administrateur	23/05/2023	Assemblée générale 2026	x	x
	IMMOBILIERE QUATTRO	SCI	Co-gérant	15/12/2005	indéterminée		
	FINANCIERE QUATTRO	SC	Co-gérant	14/11/2017	indéterminée		
	QUATTRO PARADISIO	SNC	Gérant	10/02/2020	indéterminée		
<b>Patrick Laforêt</b>	AB LOU	SCI	Gérant	12/12/2025	indéterminée		
	LETAP	SC	Gérant	02/08/2002	indéterminée		
	RUE DE JOUVENCE.V	SARL	Gérant	02/05/2005	indéterminée		
	L'ARENE	SC	Représentant du Gérant LETAP	11/10/2010	indéterminée		
	VILLAGE EXPO	SCI	Gérant	15/02/1984	indéterminée		
	ATLAND	SA	Administrateur	17/05/2017	Assemblée générale 2026	x	x
<b>François Bravard</b>	CECIL	SARL	Gérant	10/05/2005	indéterminée		
	VILLEFRANCHE 89	SNC	Représentant de Cecil, Gérant	15/07/2019	indéterminée		
	GESTION DYNAMIQUE	SAS	Président	29/07/2010	indéterminée		
	SCI STEPHIMMO	SCI	Représentant de Gestion dynamique, Gérant	28/06/2005	indéterminée		
	ATCP	SARL	Gérant	29/08/2005	indéterminée		
	SCI TOURNETTE	SCI	Représentant de Cecil, Gérant	01/08/2016	indéterminée		
	SCI B&B	SCI	Co-gérant	05/11/2012	indéterminée		
	CASEHITA	SCI	Gérant	11/10/2010	indéterminée		
	SCI FD 90	SCI	Gérant	19/02/2013	indéterminée		
	SCI DES 2 SAVOIES	SCI	Co-gérant	25/11/2019	indéterminée		
	LA FORCLE	SCI	Gérant	28/07/2005	indéterminée		
	SNC 58 GARE	SNC	Représentant de Cecil, Liquidateur	28/06/2024	indéterminée		
	TDL	SC	Gérant	07/01/2021	indéterminée		
GRAM GROUP	Inc	Président	07/12/2009	indéterminée			
<b>Olivier Piani</b>	ATLAND	SA	Administrateur	22/03/2022	Assemblée générale 2027	x	x
	COVIVIO	SA	Administrateur	17/04/2019	juin-27	x	
	OP CONSEILS	SAS	Président	21/10/2015	indéterminée		
	PROLOGIS	SA	Administrateur				
	GROSVENOR EUROPE	SA	Administrateur				
	YAM INVEST	SA	Administrateur				
	ATLAND	SA	Administrateur	23/07/2024	juin-27	x	x

Directeur Général Délégué	Société française	Forme	Mandats exercés	Nomination	Expiration	Société cotée	Groupe ATLAND
<b>Antoine Onfray</b>	FUNDIMMO	SAS	Membre du directoire	23/11/2023	indéterminée		x
	AEDGIS	SAS	Président	2012/2023	indéterminée		x
	MAOFAM	SARL	Gérant	13/05/2022	indéterminée		

### 3.2.6.2. Mandats et fonctions échus exercés au cours des cinq dernières années

Administrateur	Société française	Forme	Mandats exercés	Nomination	Expiration		
<b>Georges Rocchietta</b>	FINANCIERE DE PARTICIPATIONS	SARL	Gérant	30/01/2018	18/10/2024		
	CONCHA	SARL	Co-gérant	30/01/2018	15/01/2024		
	ATLAND LANESTER ARCIBIA	SARL	Gérant	01/01/2009	24/01/2022		
	LE GRAND CHEMIN	SCI	Gérant	04/12/2007	22/07/2022		
	MANHOOD 2	SAS	Représentant permanent de ATLAND Président	12/03/2018	02/06/2022		
	ESPACE VIE BALLANCOURT	SAS	Président	30/01/2018	31/03/2023		
	LUAN GRAMONT	SCI	Gérant	04/12/2007	31/05/2023		
	ATLAND VOISIN	SAS	Président du Conseil de surveillance	24/09/2015	12/03/2024		
	MAISONS MARIANNE	SAS	Membre du Directoire	21/10/2020	08/01/2024		
	FUNDIMMO	SAS	Président du Conseil de surveillance	04/07/2019	06/09/2024		
	AEDGIS GROUP	SAS	Représentant de Finexia, Président	15/12/2022	04/04/2024		
	AEDGIS	SAS	Président du Conseil de surveillance	13/12/2023	09/09/2024		
	GL FRG	SAS	Président du Conseil de Surveillance Membre du Directoire	30/01/2018	30/01/2023		
	MP LOG	SCI	Gérant	04/12/2007	12/03/2025		x
	NEGOCAR	SCI	Gérant	04/12/2007	12/03/2025		x
	<b>Lionel Védie de La Heslière</b>	ETXEA	SAS	Représentant d'Atlas, co-gérant	24/02/2023	01/07/2024	
<b>Geneviève Vaudelin-Martin</b>	BASSAC (ancienne dénomination LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS)	SA	Administrateur	15/05/2020	01/06/2022		
	AEDGIS GROUP	SAS	Membre du Conseil de surveillance	15/12/2022	04/04/2024		
	FUNDIMMO	SAS	Membre du Conseil de surveillance	28/07/2023	06/09/2024		
	AEDGIS	SAS	Membre du Conseil de surveillance	13/12/2023	09/09/2024		
<b>François Bravard</b>	ATLAND	SA	Représentant de Landco, administrateur	22/03/2022	23/05/2023		
	SNC 58 GARE	SNC	Représentant de Cecil, Gérant	27/01/2022	28/06/2024		
<b>Sarah Kandil</b>	Néant						
<b>Laure Lemaignan</b>	LL ADVISORY	SAS	Président	01/07/2019	02/05/2024		
<b>Sophie Rocchietta</b>	Néant						
<b>Olivier Piani</b>	ATLAND	SA	Représentant de Landco, administrateur	23/05/2023	23/07/2024		
	SEM	SC	Représentant de S 2 I Administrateur	19/09/2016	31/12/2022		
<b>Patrick Laforêt</b>	S 2 I	SAS	Président du Conseil de Surveillance	01/03/2013	16/12/2024		
	RUE DE JOUVENCE.V	SARL	Gérant	02/05/2005	28/08/2025		
<b>Directeur Général Délégué</b>	<b>Société française</b>	<b>Forme</b>	<b>Mandats exercés</b>	<b>Nomination</b>	<b>Expiration</b>	<b>Société cotée</b>	<b>Groupe ATLAND</b>
<b>Antoine Onfray</b>	MAISONS MARIANNE	SAS	Membre du directoire	21/11/2023	09/01/2025		x
	TIKEHAU CAPITAL UK LIMITED		Directeur	09/12/2021	29/09/2023		

### 3.2.7. Comité d'audit et du développement durable

#### Attributions

Le Comité d'audit et du développement durable, aux réunions duquel les Commissaires aux comptes sont invités à participer (lors des réunions traitant de l'examen du processus d'élaboration de l'information financière et de l'examen des comptes, afin de rendre compte de l'exécution de leur mission et des conclusions de leurs travaux), est chargé, sous la responsabilité exclusive et collective des membres du Conseil d'administration de la Société, des missions suivantes :

- › examiner les projets de comptes sociaux et consolidés de la Société qui doivent être soumis au Conseil d'administration, en vue notamment de vérifier les conditions de leur établissement et de s'assurer de la pertinence des principes et méthodes comptables appliqués ;
- › examiner le programme de travail des Commissaires aux comptes et, d'une manière générale, de suivre la réalisation de leur mission ;
- › s'assurer de l'indépendance et de l'objectivité des Commissaires aux comptes, notamment par un examen des honoraires qui leur sont versés ainsi qu'au réseau auquel ils peuvent appartenir et par la validation de la fourniture des services mentionnés à l'article L.821-30 du Code de commerce ;
- › conduire la procédure de sélection des Commissaires aux comptes et donner un avis au Conseil d'administration sur leur désignation ou leur renouvellement ;
- › évaluer l'efficacité du contrôle interne et des systèmes de gestion des risques (hors filiales sous statut réglementé dont les sociétés de gestion, PSFP ou équivalent) ;
- › examiner, le cas échéant, les conventions réglementées au sens de l'article L.225-38 du Code de commerce relevant de sa compétence ;
- › assister le Conseil d'administration dans le suivi des questions relatives aux thématiques environnementales, sociales et de gouvernance (« ESG ») et à la responsabilité sociétale et environnementale (« RSE ») afin de permettre d'appréhender et d'anticiper au mieux les enjeux, les risques et les opportunités qui y sont associés pour le Groupe ; et
- › examiner les principaux engagements et orientations de la politique du Groupe en matière d'ESG et de RSE, de suivre leur déploiement et, plus généralement, d'examiner la prise en compte des sujets ESG et RSE dans la stratégie du Groupe et sa mise en œuvre.

De manière générale, le Comité peut être chargé par le Conseil d'administration ou se saisir de toute question significative en matière financière, comptable et de développement durable et formuler tous avis ou recommandations au Conseil dans les domaines ci-dessus.

#### Organisation

Le Comité est composé d'au moins deux administrateurs, dont au moins deux tiers sont considérés comme indépendants (à la suite de la modification du règlement intérieur du Comité le 25 mars 2025).

Les membres sont nommés pour toute la durée de leur mandat d'administrateur par le Conseil d'administration qui désigne parmi eux, sur proposition du Comité des rémunérations et des nominations, un Président pour la durée de ses fonctions de membre du Comité.

Au 31 décembre 2025, le Comité d'audit et du développement durable est composé comme suit : Mme Laure Lemaignan (Présidente), Mme Geneviève Vaudelin-Martin et M. Olivier Piani.

#### Fonctionnement

Le Comité se réunit sur convocation de son Président ou du Président du Conseil d'administration. Chaque réunion donne lieu à un compte-rendu. Le Comité se réunit autant de fois qu'il le juge nécessaire, préalablement à l'arrêté des comptes annuels et semestriels et en fin d'année afin d'arrêter le budget de l'année N+1.

Le Comité dispose de tous les moyens qu'il juge nécessaire pour mener à bien sa mission. En particulier, il peut (i) inviter, en fonction de l'ordre du jour des réunions, d'autres administrateurs à participer aux réunions du Comité et (ii) entendre les collaborateurs du Groupe et tout conseil qu'il jugerait utile de consulter.

Les réunions du Comité sont valablement tenues dès lors que deux membres y participent.

L'ordre du jour du Comité est arrêté par le Président du Comité.

Les membres du Comité et les participants aux réunions sont astreints au secret professionnel.

Le Comité reçoit communication des documents significatifs entrant dans le champ de sa mission. Il peut demander des études complémentaires si nécessaire.

Le Comité s'est réuni trois fois au cours de l'année 2025.

Au cours de ses séances, le Comité a notamment abordé :

- › Les marchés et les actualités du Groupe avec des focus métiers,
- › Les résultats annuels et semestriels,
- › La stratégie financière,
- › Le contrôle interne.

#### Rémunération de ses membres

La rémunération des membres du Comité est fixée par le Conseil d'administration et prélevée sur les jetons de présence.

Au titre de l'appartenance à ce Comité pour l'année 2025, le Conseil d'administration a attribué 5 000 € par présence à chaque réunion du Comité. Le taux de présence a été de 78 % en 2025.

### 3.2.8. Comité des rémunérations et des nominations

#### Attributions

Le Comité des rémunérations et des nominations a pour mission :

- › étudier et proposer au Conseil d'administration l'ensemble des éléments de rémunération et avantages des dirigeants mandataires sociaux (Président du Conseil d'administration et/ou Directeur général, Directeur général délégué, le cas échéant), en veillant notamment à leur cohérence avec leurs performances et la stratégie de l'entreprise ;
- › revoir la rémunération des membres du comité exécutif ;
- › proposer au Conseil d'administration le montant de l'enveloppe de rémunération des administrateurs à soumettre à l'assemblée générale annuelle des actionnaires et leur mode de répartition ;
- › donner au Conseil d'administration un avis sur la politique d'intéressement long terme et les plans tels que l'attribution de bons de souscription d'action ou d'actions avec ou sans condition de performance ;
- › en cas de situation soudaine et imprévue de décès ou d'incapacité permanente ou prolongée (invalidité de deuxième ou troisième catégorie, telles que définies à l'article L. 341-4 du Code de la sécurité sociale) du Président-Directeur Général de la Société, veiller à la mise en œuvre du plan de succession immédiat et temporaire suivant avec la cooptation d'une personne désignée par le comité stratégique de Finexia en qualité de membre du Conseil d'administration de la Société immédiatement après la cessation par le Président-Directeur Général de ses fonctions et désignation d'un nouveau Président-Directeur Général intérimaire de la Société. Parallèlement à la procédure de nomination d'un nouveau Président-Directeur Général intérimaire de la Société telle que visée ci-dessus, déterminer les critères de sélection (notamment en termes d'expérience, de compétence, de limite d'âge et de disponibilité...), avec l'appui d'un ou plusieurs cabinets de recrutement, des personnes susceptibles d'être proposées à la succession du Président-Directeur Général de la Société. Suivre le processus de recrutement avec les cabinets de recrutement, auditionner les candidats et rendre un avis au Conseil sur les deux derniers candidats retenus. L'ensemble de cette procédure se fera en concertation avec le comité stratégique de Finexia ;
- › examiner les plans de succession des principaux dirigeants du Groupe et des mandataires sociaux des filiales du Groupe en cas de vacance imprévue et veiller à leur mise en œuvre ;
- › être informé et formuler des propositions au Conseil d'administration en vue de toute nomination au Conseil d'administration : administrateurs ou censeurs, Président du Conseil d'administration, Présidents et membres des comités ou de mandataires sociaux : Président, Directeur général et/ou Directeur général délégué de la Société et/ou des filiales du Groupe (hors cas de vacance imprévue) ;
- › discuter de la qualification des administrateurs comme indépendants, qui est revue par le Conseil d'administration chaque année avant la publication du rapport annuel ;
- › suivre le respect par la Société des règles en matière de représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein du Conseil d'administration et en matière d'égalité professionnelle, notamment dans le cadre de la revue annuelle du Conseil d'administration.

#### Organisation

Le Comité est composé d'au moins deux administrateurs dont la majorité sont indépendants (à la suite de la modification du règlement intérieur du Comité le 25 mars 2025).

Les membres sont nommés pour toute la durée de leur mandat d'administrateur par le Conseil d'administration qui désigne parmi eux un Président pour la durée de ses fonctions de membre du Comité.

Au 31 décembre 2025, le Comité des rémunérations et des nominations était composé de Mme Laure Lemaignan (Présidente), de Mme Geneviève Vaudelin-Martin, et de M. Olivier Piani.

#### Fonctionnement

Le Comité se réunit sur convocation de son Président ou du Président du Conseil d'administration. Chaque réunion donne lieu à un compte-rendu. Le Comité se réunit autant de fois qu'il le juge nécessaire et au moins une fois par an, préalablement à l'approbation de l'ordre du jour de l'Assemblée Générale Annuelle, pour examiner les projets de résolutions relatifs aux mandats d'administrateurs, la fixation par le Conseil d'administration de la rémunération des dirigeants mandataires sociaux et à la décision du Conseil d'administration de répartition de l'enveloppe globale de rémunération votée par l'Assemblée Générale au titre de la politique de rémunération des administrateurs.

Le Comité des rémunérations et des nominations dispose de tous les moyens qu'il juge nécessaires pour mener à bien sa mission. En particulier, il peut entendre les collaborateurs du Groupe et tout conseil qu'il jugerait utile de consulter.

Les réunions du Comité sont valablement tenues dès lors que ses deux membres y participent.

L'ordre du jour du Comité est arrêté par le Président du Comité.

Les membres du Comité et les participants aux réunions sont astreints au secret professionnel.

Le Comité reçoit communication des documents significatifs entrant dans le champ de sa mission. Il peut demander des études complémentaires si nécessaire.

Le Comité s'est réuni quatre fois au cours de l'année 2025.

Au cours de ses séances, le Comité a notamment abordé :

- › Les rémunérations des dirigeants, des administrateurs, la masse salariale et les avantages au personnel,
- › Les plans d'actions gratuites et d'intéressement.

#### Rémunération de ses membres

La rémunération des membres du Comité est fixée par le Conseil d'administration et prélevée sur l'enveloppe globale de rémunération votée par l'Assemblée Générale au titre de la politique de rémunération des administrateurs.

Au titre de l'appartenance à ce Comité pour l'année 2025, le Conseil d'administration a attribué 5 000 € par présence à chaque réunion du Comité. Le taux de présence a été de 75 % en 2025.

### 3.2.9. Convocation, ordre du jour, dossier, modalités de réunion et activités au cours de l'exercice écoulé du Conseil d'administration

#### a) Convocation et ordre du jour

Conformément aux statuts de la Société, les membres du Conseil d'administration sont convoqués par tous moyens, même verbalement, aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, soit au siège social, soit en tout autre endroit indiqué dans la convocation, soit sous forme de visioconférence ou tout autre moyen de télécommunication, cette faculté étant prévue dans le règlement intérieur du Conseil d'administration.

#### b) Modalités de réunion

Les réunions se déroulent au siège social, 121 avenue de Malakoff, Paris 16<sup>e</sup> (et éventuellement par visio conférence pour les administrateurs éloignés). Le registre de présence est signé par les membres présents. Les procurations écrites sont jointes au registre.

#### c) Activités au cours de l'exercice écoulé

Les réunions du Conseil d'administration font l'objet d'un calendrier annuel. Ce calendrier est ajusté et complété le cas échéant par des réunions supplémentaires en fonction des nécessités de consultation des administrateurs.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025, le Conseil d'administration s'est réuni trois fois. Le taux de présence à ces réunions a été de 100 %.

Lors de ces réunions, les principaux points abordés par le Conseil d'administration ont été les suivants :

- › Rapport du Comité d'audit et du développement durable et du Comité des rémunérations et nominations ;

- › Examen et arrêté des comptes sociaux et proposition d'affectation du résultat de l'exercice ;
- › Examen et arrêté des comptes consolidés ;
- › Examen et approbation de la politique de rémunération et de la rémunération du Président Directeur Général, du Directeur Général Délégué et des administrateurs ;
- › Composition du Conseil d'administration ;
- › Appréciation de la qualité des administrateurs indépendants ;
- › Évaluation du fonctionnement du Conseil d'administration ;
- › Attribution d'actions gratuites ;
- › Renouvellement du programme de rachat d'actions ;
- › La politique RSE du Groupe ;
- › Convocation d'une assemblée générale mixte à caractère ordinaire et extraordinaire, fixation de son ordre du jour ;
- › Établissement et arrêté des rapports du Conseil d'administration et du texte des résolutions à présenter à l'assemblée générale mixte à caractère ordinaire et extraordinaire ;
- › Établissement et arrêté du tableau et du rapport relatifs à l'utilisation des délégations de compétence et de pouvoirs accordées au Conseil d'administration par l'assemblée ;
- › Conventions visées aux articles L. 225-38 et L. 225-39 du Code de commerce ;
- › Modifications du règlement intérieur du Conseil et des règlements intérieurs des Comités ;
- › Revue des activités du Groupe et de leur performance ;
- › Revue de la stratégie financière.

#### Taux de présence des administrateurs aux réunions du Conseil d'administration

Administrateurs	25 mars 2025	30 juillet 2025	10 décembre 2025
Georges Rocchietta	✓	✓	✓
Geneviève Vaudelin-Martin	✓	✓	✓
Finexia / Sophie Rocchietta	✓	✓	✓
Patrick Laforet	✓	✓	✓
Xeos / Lionel Vedie de la Hesliere	✓	✓	✓
François Bravard	✓	✓	✓
Sarah Kandil	✓	✓	✓
Laure Lemaïgnen	✓	✓	✓
Olivier Piani	✓	✓	✓

#### Taux de présence des administrateurs aux réunions des Comités

Administrateurs	Comité Audit et Développement Durable 24/03/2025	Comité Rémunérations et Nominations 04/02/2025	Comité Audit et Développement Durable 24/07/2025	Comité Rémunérations et nominations 24/03/2025	Comité Rémunérations et Nominations 24/07/2025	Comité Audit et Développement Durable 08/12/2025	Comité Rémunérations et Nominations 08/12/2025
Olivier Piani	X	X	X	X	X	✓	✓
Geneviève Vaudelin - Martin	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Laure Lemaïgnen	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

### 3.2.10. Évaluation du Conseil d'administration

Une fois par an, le Conseil consacre un point de son ordre du jour à l'évaluation de son fonctionnement afin notamment (i) d'en améliorer l'efficacité, (ii) de constater que les points à l'ordre du jour sont convenablement préparés et débattus au sein du Conseil et (iii) de mesurer la contribution effective de ses membres.

Lors de la séance du 24 mars 2026, le Conseil d'administration a procédé à l'évaluation de sa composition, de son organisation et de son mode de fonctionnement.

Les administrateurs ont une appréciation positive sur la composition et le fonctionnement du Conseil d'administration et se montrent toujours très satisfaits de la qualité des échanges avec le management ainsi que des informations transmises et des présentations produites. Les administrateurs sont par ailleurs satisfaits des travaux réalisés par les différents Comités.

### 3.2.11. Gestion des conflits d'intérêts

Le Groupe est doté d'une charte de déontologie boursière propre et revoit annuellement la liste des personnes dites initiées permanentes et occasionnelles ou assimilées. Cette charte, actualisée, est notifiée annuellement aux personnes concernées et peut être consulté sur le site Internet de la Société (<https://www.ATLAND.fr/finance/présentation>).

Aussi ATLAND assure la gestion des conflits d'intérêts au travers de sa gouvernance, si bien que tout administrateur a l'obligation de faire part au Conseil de toute situation de conflits d'intérêts, même potentiels, et doit s'abstenir de participer au vote de toute délibération du Conseil d'administration pour laquelle il serait présumé être dans une telle situation de conflit d'intérêts.

Par ailleurs, les administrateurs reçoivent annuellement une demande de déclaration d'avantages et cadeaux perçus et offerts ainsi que de révélation de conflits d'intérêts potentiels ou avérés soit au titre de leurs autres fonctions et mandats, soit au titre de leurs relations d'affaires avec des prestataires, fournisseurs et clients avec lequel le groupe ATLAND est par ailleurs en relation.

À la connaissance de la Société, et après analyse attentive, il n'existe pas de conflit d'intérêt potentiel entre les obligations des membres du Conseil d'administration à l'égard de la Société et leurs intérêts privés (à l'exception de ce qui figure ci-dessous).

Le pacte d'associés qui lie les membres du Concert n'organise que les votes des membres lors des assemblées générales. Les membres du Concert, qui sont également administrateurs, conservent donc toute liberté lors du vote des décisions soumises au Conseil d'administration.

S'agissant particulièrement de la fixation de la rémunération des administrateurs et des dirigeants, ces résolutions sont soumises à l'avis préalable du Comité des rémunérations et des nominations dont les membres (i) ne font pas partie du Concert et (ii) sont des administrateurs indépendants.

Lors de la soumission de ces décisions au Conseil d'administration, M. Georges Rocchietta (et toute autre personne concernée) ne participe ni aux débats, ni au vote.

Enfin, lors de l'assemblée générale et du vote des conventions réglementées, il y a neutralisation des droits de vote des personnes concernées (et notamment de ceux de M. Georges Rocchietta).

#### Relations d'affaires entre les administrateurs et la Société

Les contrats suivants se sont poursuivis entre certains administrateurs et la Société et/ou ses filiales :

- ATLAND/ATLAND VOISIN /Geneviève Vaudelin-Martin : Mme Geneviève Vaudelin-Martin a réalisé, en 2025, diverses prestations de services juridiques au profit du groupe ATLAND, pour un montant de 108.780 € HT ;
- Fundimmo / François Bravard : M. François Bravard est membre du comité consultatif d'expert de Fundimmo pour l'analyse des dossiers sélectionnés avant mise en ligne. À ce titre, il a perçu une rémunération annuelle de 8.000 € HT.

### 3.2.12. Conventions courantes conclues à des conditions normales

Conformément à l'article L.225-39 du Code de commerce, les conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales et/ou conclues avec des sociétés détenues à 100% par la Société sont considérées comme des conventions courantes dont la conclusion ne nécessite pas d'autorisation préalable du Conseil d'administration.

Toutefois, ces conventions (ainsi que leurs conditions et les personnes concernées) sont portées à la connaissance du Conseil d'administration lors de leur conclusion. Le Conseil d'administration procède à une évaluation de ces conventions une fois par an lors de la réunion arrêtant les comptes de la Société.

La conclusion de ces conventions est également portée à la connaissance des Commissaires aux comptes et l'appréciation de leur caractère courant donne lieu, le cas échéant, à des discussions entre la Société et les Commissaires aux comptes.

Plus précisément toutes les conventions du Groupe sont rédigées par la Direction Juridique ou exceptionnellement par des cabinets d'avocats et sont toutes visées par le Directeur Juridique et la Directrice Administrative et Financière. Ces derniers apprécient donc en premier lieu le caractère courant et/ou normal desdites conventions. Ils saisissent les Commissaires aux comptes si les critères de l'article L.225-39 du Code de commerce ne sont pas réunis. Les comités spécialisés sont ensuite saisis desdites conventions si elles ne respectent pas les critères, puis le Conseil d'administration. Les Commissaires aux comptes mènent leurs propres diligences pour s'assurer de la qualification desdites conventions réglementées.

Ainsi, au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025, des conventions courantes ont été conclues :

- Des conventions de prestations de services entre la Société et ses filiales (détenues directement ou indirectement à 100%). La rémunération appliquée est conforme aux critères du marché. Ces conventions ont pour objet la réalisation de prestations de services par ATLAND au profit de ses filiales en matière administrative et financière, dans la mesure où les salariés en charge des fonctions supports, administratives et financières sont regroupées au sein d'ATLAND et effectuent ces prestations pour l'ensemble des sociétés du Groupe ;

- Des conventions de sous-location entre la Société et ses filiales (détenues directement ou indirectement à 100 %) répercutant aux filiales le loyer et les charges au prorata des surfaces réellement occupées.
- Une convention de sous-location entre la Société et Finexia aux mêmes conditions économiques que pour les filiales d'ATLAND et selon la même règle de proratisation.

Par ailleurs, les contrats ou relations d'affaires suivants se sont poursuivis, au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025, entre certains administrateurs et la Société et/ou ses filiales :

- ATLAND/ATLAND VOISIN / Geneviève Vaudelin-Martin : Mme Geneviève Vaudelin - Martin a réalisé, en 2025, diverses prestations de services juridiques au profit du groupe ATLAND, pour un montant de 108 780 € HT ;
- Fundimmo / François Bravard : M François Bravard est membre du comité consultatif d'expert de Fundimmo pour l'analyse des dossiers sélectionnés avant mis en ligne. À ce titre, il a perçu une rémunération annuelle de 8.000 € HT.

Ces contrats ont été conclus à des conditions de marché et ont donc été considérés comme des conventions courantes par le Conseil d'administration du 24 mars 2026.

Toute convention conclue entre un membre du Conseil d'administration et la Société ou ses filiales directes fait l'objet d'une analyse du Directeur Juridique, de la Directrice Administrative et Financière et du Commissaire aux comptes pour saisine éventuelle d'un des comités spécialisés de sorte que la prévention de la survenance d'une situation de conflit entre les intérêts du Groupe et ceux des parties liées est strictement encadré.

### 3.2.13. Conventions réglementées

Conformément à l'article L.225-38 du Code de commerce, la conclusion des conventions réglementées (ainsi que leurs conditions et les personnes concernées) est soumise à l'autorisation préalable du Conseil d'administration. Par ailleurs, le Conseil d'administration procède à une évaluation de ces conventions une fois par an lors de la réunion arrêtant les comptes de la Société.

La conclusion de ces conventions est également portée à la connaissance des Commissaires aux comptes et font l'objet d'un rapport (qui figure au point 3.4 ci-après).

Les conventions réglementées conclues au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025 sont les suivantes :

- › Convention ATLAND et Finexia suite à la rupture du bail du 40 avenue George V - 75008 Paris : le Conseil d'administration, dans sa séance du 31 juillet 2025 a autorisé la conclusion de cette convention.

Le bail du 40 avenue George V était conclu par Finexia qui elle-même sous-louait aux filiales du Groupe. Le bailleur voulant restructurer l'immeuble est entré en négociation avec Finexia aux fins d'obtenir son départ anticipé. Cette convention a pour objet d'indemniser ATLAND et ses filiales au titre de l'ensemble des frais induits par le déménagement vers le 121 avenue de Malakoff - 75116 Paris ainsi que les travaux d'aménagement que ces dernières ont dû exposer à leur arrivée dans les nouveaux locaux.

Cette convention a été conclue pour un montant de 2.300.000 euros HT payable en une seule fois.

Les conventions réglementées poursuivies au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025 sont les suivantes :

- › Poursuite de la convention d'utilisation et d'exploitation de la marque ATLAND : le Conseil d'administration, dans sa séance du 23 juillet 2024, a autorisé ATLAND à conclure avec la société Finexia avec effet au 31 juillet 2024 suivi d'un avenant à la convention de licence d'utilisation et d'exploitation de la marque ATLAND.

Les conditions financières de cette convention réglementée historique n'ont pas évolué. Finexia a perçu pour l'exercice 2025 un montant de 728.325 euros de licence de marque sur l'ensemble du Groupe, dont 44.000 euros à la charge d'ATLAND au titre de cette convention.

- › Convention de sous-location entre Finexia, ATLAND et certaines de ses filiales (détenues directement ou indirectement à 100%). La conclusion de cette convention avait été autorisée par le Conseil d'administration dans sa séance du 23 juillet 2024. La convention a été résiliée de manière anticipée à la date du 19 septembre 2025. Le montant de la charge comptabilisée en 2025 au titre de cette convention est de 375.574 euros.

- › Convention d'animation entre Finexia d'une part et ATLAND et ses filiales d'autre part. Cette convention a pour objet de détailler les missions effectuées par Finexia en tant que société animatrice du Groupe ATLAND. La conclusion de cette convention a été autorisée par le Conseil d'administration en date du 4 décembre 2024. Cette convention ne donne lieu à aucune rémunération supplémentaire, Finexia étant déjà rémunérée en tant que mandataire social ou membre d'organes de contrôle des filiales principales. Cette convention ne prévoit pas de prestations de services liées aux fonctions du dirigeant.

Il est rappelé que cette convention précise notamment la rémunération perçue par Finexia en sa qualité de représentant légal ou membre d'organes de surveillances des filiales d'ATLAND. En conséquence, lors de l'approbation de cette convention par le Conseil d'administration, Georges Rocchietta et Finexia, représentée par Sophie Rocchietta n'ont pas participé au vote. Par ailleurs, lors du vote, à l'assemblée générale, de la résolution sur les conventions réglementées, Finexia (représentée par Sophie Rocchietta) et Georges Rocchietta n'ont pas participé au vote.

Cette convention n'a pas évolué depuis sa conclusion de même que les rémunérations sous-jacentes perçues par Finexia dans quatre filiales du Groupe au titre de ses mandats sociaux (Neolieux, Maisons Marianne, Aedgis Group et ATLAND Voisin) pour un montant global de 1.200.000 euros au titre de l'exercice 2025.

Au travers de cette convention, Finexia anime les principales filiales du Groupe via les process de prise de décision de chacune de ses filiales et les comités opérationnels de ces dernières ou, pour les filiales réglementées, contrôle les prises de décision des dirigeants et l'activité de ces dernières.

## 3.3. RÉMUNÉRATIONS ET AVANTAGES

### 3.3.1. Principes et règles de détermination des rémunérations et avantages consentis aux dirigeants mandataires sociaux et aux administrateurs

#### Rémunération des administrateurs pour l'exercice 2025

L'Assemblée Générale du 16 mai 2025 avait validé une enveloppe de rémunération maximale de 170.000 euros répartis de la manière suivante :

Mandataires sociaux non-dirigeants <sup>(1)</sup>	Montants versés au titre de l'exercice 2024	Montants attribués au titre de l'exercice 2025
François Bravard	17 143 €	15 000 €
Geneviève Vaudelin-Martin	42 857 €	50 000 €
Alexa Attias	25 714 €	-
Evelyn Chow	8 571 €	-
Patrick Laforêt	17 143 €	15 000 €
Sarah Kandil	8 571 €	15 000 €
Laure Lemaignan	21 429 €	50 000 €
Olivier Piani	8 571 €	25 000 €
<b>TOTAL RÉMUNÉRATION D'ADMINISTRATEUR</b>	<b>150 000 €</b>	<b>170 000 €</b>
<i>dont Comité ad-hoc</i>	0 €	0 €

(1) Seuls les administrateurs non dirigeants personnes physiques perçoivent une rémunération d'administrateur.

#### Politique de rémunération des administrateurs pour l'exercice 2026

Il est proposé à l'Assemblée Générale du 20 mai 2026 de voter une enveloppe de 170.000 € pour l'année 2026 au titre de la rémunération des administrateurs pour les travaux effectués au sein du Conseil ou des différents Comités. Cette rémunération serait répartie de la manière suivante :

- 5.000 euros par présence à chaque réunion du Conseil d'administration,
- 5.000 euros par présence à chaque réunion des Comités.

En cas de dépassement de l'enveloppe de 170.000 euros causé par un nombre de réunions plus importants, les rémunérations seront ajustées et proratisées afin de respecter le plafond maximal.

#### Rémunération du Président-Directeur Général pour l'exercice 2025 (Georges Rocchietta)

##### Rémunération fixe et variable

Le Conseil d'administration en date du 25 mars 2025 a arrêté la politique de rémunération suivante :

- Rémunération fixe de 450.000 € ;
- Rémunération variable maximum de 150.000 € calculée de la façon suivante :
  - des objectifs relatifs à la politique RSE pour 50.000 € ;
  - une rémunération liée à l'atteinte d'un objectif d'EBITDA récurrent retraité sur la base de 100.000 € :
- si objectif < 80 % de l'EBITDA Récurrent Retraité : aucune rémunération ;
- si EBITDA Récurrent Retraité compris entre 80 % et 120 % de l'objectif : rémunération calculée en fonction du pourcentage de l'EBITDA Récurrent Retraité atteint par rapport à l'EBITDA Récurrent Retraité cible ;
- si EBITDA Récurrent Retraité > 120 % de l'objectif : rémunération plafonnée à 120 % du montant prévu.

Pour des raisons de confidentialité l'EBITDA Récurrent retraité cible n'est pas communiqué.

Concernant les objectifs relatifs à la politique RSE, les critères suivants sont pris en compte :

Sur l'activité Gestion d'Actifs :

- Suivi des objectifs du décret tertiaire, et mise en place d'une grille extra financière pour le fond/les fonds en création.

Sur l'activité Développement Immobilier :

- Prise en compte d'indicateurs RSE lors des comités d'engagement et respect de la réglementation lors de la réalisation des opérations de développement et passage en entreprise à missions de Maisons Marianne.

Au niveau du Groupe :

- Refonte stratégique RSE et mise en place d'une analyse de double matérialité.

**Au titre de l'exercice 2025, Monsieur Georges Rocchietta a perçu 450.000 euros de rémunération fixe et 136.000 euros de rémunération variable** du fait de l'atteinte à hauteur de 86% de l'EBITDA Récurrent retraité cible.

### Rémunération au titre des mandats de Finexia dans diverses filiales du Groupe

Il est rappelé que la rémunération de Finexia (dont le capital social est détenu par Georges Rocchietta et sa famille) est la suivante :

Rémunération en tant que mandataire social ou membre d'organes de contrôle de diverses filiales au titre de l'exercice 2025 : 1.200.000 €, répartis comme suit :

- ATLAND Résidentiel : 500 000 € HT
- Maisons Marianne : 200 000 € HT
- Aedgis Group : 100 000 € HT
- ATLAND Voisin : 400 000 € HT

### Politique de rémunération du Président-Directeur Général pour l'exercice 2026 (Georges Rocchietta)

Au titre de l'exercice 2026, le Conseil d'administration a validé une politique de rémunération inchangée pour Monsieur Georges Rocchietta, à savoir :

#### Rémunération fixe et variable

Le Conseil d'administration en date du 24 mars 2026 a arrêté la politique de rémunération suivante :

- Rémunération fixe de 450.000 € ;
- Rémunération variable maximum de 150.000 € calculée de la façon suivante :
  - objectif relatif à la politique RSE pour 50.000 € déterminé sur la base de la mise en place et du respect de la politique RSE du Groupe selon les 3 piliers suivants :
- > *Pilier 1 : amélioration du suivi des consommations énergétiques des fonds en valeur vénale ;*
- > *Pilier 2 : développer/Assurer les certifications et/ou labels des actifs ou fonds éligibles ;*
- > *Pilier 3 : assurer le déploiement des objectifs de renforcement de l'engagement social.*
  - une rémunération liée à l'atteinte d'un objectif d'EBITDA récurrent retraité 2026 sur la base de 100.000 € :
- > *si objectif < 80 % de l'EBITDA Récurrent Retraité : aucune rémunération ;*
- > *si EBITDA Récurrent Retraité compris entre 80 % et 120 % de l'objectif : rémunération calculée en fonction du pourcentage de l'EBITDA Récurrent Retraité atteint par rapport à l'EBITDA Récurrent Retraité cible ;*
- > *si EBITDA Récurrent Retraité > 120 % de l'objectif : rémunération plafonnée à 120 % du montant prévu.*

Compte tenu de la confidentialité de certains critères, ces derniers ne sont pas tous mentionnés, tout comme l'objectif d'EBITDA Récurrent Retraité.

Les montants de rémunération versés à Finexia sont pris en compte lors de la fixation de la rémunération de Georges Rocchietta par le Comité des rémunérations et le Conseil d'administration.

#### Actions gratuites

Aucun plan d'actions gratuites n'est actuellement en cours d'attribution au bénéfice de Monsieur Georges Rocchietta.

#### Autres avantages

Monsieur Georges Rocchietta bénéficie également d'une mutuelle, d'un contrat de prévoyance et d'un véhicule de fonction.

### Rémunération au titre des mandats de Finexia dans diverses filiales du Groupe

Il est rappelé que la rémunération de Finexia (dont le capital social est détenu par Georges Rocchietta et sa famille) est la suivante :

Rémunération en tant que mandataire social ou membre d'organes de contrôle de diverses filiales au titre de l'exercice 2026 : 1.200.000 €, répartis comme suit :

- Neolieux (anciennement ATLAND Résidentiel) : 500 000 € HT
- Maisons Marianne : 200 000 € HT
- Aedgis Group : 100 000 € HT
- ATLAND Voisin : 400 000 € HT

Les montants de rémunération versés à Finexia sont pris en compte lors de la fixation de la rémunération de Georges Rocchietta par le Comité des rémunérations et le Conseil d'administration.

#### Actions gratuites

À la date du présent document, aucun plan d'actions gratuites n'est actuellement en cours d'attribution au bénéfice de Monsieur Georges Rocchietta.

#### Autres avantages

Monsieur Georges Rocchietta bénéficie également d'une mutuelle, d'un contrat de prévoyance et d'un véhicule de fonction.

### Politique de rémunération du Directeur Général Délégué pour l'exercice 2026 (Antoine Onfray)

Le Conseil d'administration en date du 24 mars 2026 a arrêté la politique de rémunération suivante :

#### Rémunération fixe et variable

- Rémunération fixe de 300.000 € ;
- Rémunération variable maximum de 400.000 € calculée de la façon suivante :
  - objectif quantitatif / priorités financières pour 70% dont 40% sur l'EBITDA récurrent retraité 2026 et 30% sur des objectifs opérationnels ;
  - objectif qualitatif pour 30% dont 10% sur l'intégration des croissances externes, 5% sur un objectif RSE selon les 3 piliers suivants :
    - *Pilier 1 : amélioration du suivi des consommations énergétiques des fonds en valeur vénale ;*
    - *Pilier 2 : développer/Assurer les certifications et/ou labels des actifs ou fonds éligibles ;*
    - *Pilier 3 : assurer le déploiement des objectifs de renforcement de l'engagement social.*

Le calcul sur chacun de ces critères sera fonction de l'atteinte de l'objectif :

✓ si objectif < 80% de la cible : 0% ;

✓ si objectif compris entre 80% à 100% : linéaire entre 80% et 100% ;

✓ si objectif > 100% : linéaire capé à 135%.

Compte tenu de la confidentialité de certains critères, ces derniers ne sont pas tous mentionnés, tout comme l'objectif d'EBITDA Récurrent Retraité.

Il est précisé que le niveau de rémunération fixe et variable maximum n'ont pas fait l'objet d'évolution par rapport au contrat de travail qui s'appliquait avant la nomination en tant que Directeur Général Délégué - mandataire social.

#### Actions gratuites

Monsieur Antoine Onfray s'est vu attribué définitivement 9 471 actions gratuites par le Conseil d'Administration du 24 mars 2026 (plans 22 et 23 - voir tableau au chapitre 6.3.7.).

Il bénéficie de plusieurs plans d'actions gratuites en cours d'attribution pour un montant de 53 668 actions dont 25 253 conditionnées (plans 25, 26 et 27 - voir tableau chapitre 6.3.7.).

#### Autres avantages

Monsieur Antoine Onfray bénéficie également d'une mutuelle, d'un contrat de prévoyance et d'un véhicule de fonction.

### Tableau de synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées à chaque mandataire social (administrateurs et Directeur Général Délégué)

À l'exception de la rémunération d'administrateur et de celles indiquées spécifiquement ci-dessous, aucune autre rémunération n'a été perçue au titre de l'exercice 2025 par les dirigeants ou les mandataires du Groupe. Aucun engagement de quelque nature que ce soit n'a été pris par ATLAND au profit de ses mandataires sociaux.

(en euros HT)	Georges Rocchietta <sup>(2)</sup>		Finexia <sup>(3)</sup>		Xeos		François Bravard		Patrick Laforêt		Geneviève Vaudelin-Martin <sup>(4)</sup>	
	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025
Rémunération fixe ATLAND	450 000	450 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rémunération variable ATLAND	130 000	136 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Licence de marque <sup>(1)</sup>	-	-	847 280	728 325	-	-	-	-	-	-	-	-
Prestations diverses	-	-	1 892 635	1 200 000	-	-	8 000	8 000	-	-	121 679	108 780
Autres avantages	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rémunération d'administrateur	-	-	-	-	-	-	17 143	15 000	17 143	15 000	42 857	50 000
Rémunérations dues et versées au titre de l'exercice	580 000	586 000	2 739 915	1 928 325	-	-	25 143	23 000	17 143	15 000	164 536	158 780
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>580 000</b>	<b>586 000</b>	<b>2 739 915</b>	<b>1 928 325</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>25 143</b>	<b>23 000</b>	<b>17 143</b>	<b>15 000</b>	<b>164 536</b>	<b>158 780</b>

(1) *Licence de marque :*

Il a été conclu des contrats de licences de marque entre FINEXIA (venant aux droits de LANDCO à la suite de la fusion) d'une part et ATLAND, ATLAND Voisin et ATLAND Résidentiel d'autre part. Au titre de ces trois conventions, les montants comptabilisés en 2025 sont de 728.325 € sur l'ensemble des filiales du Groupe, dont 44.000 € au titre de la convention conclue avec ATLAND.

(2) *Rémunération Georges Rocchietta :*

Le Conseil d'administration du 25 mars 2025 a fixé la rémunération de M. Georges Rocchietta au titre de l'exercice 2025 avec effet au 1er janvier 2025 à :

- une rémunération fixe de 450.000 € ;
- une rémunération variable (d'un montant maximum de 150.000 €) calculée de la façon suivante :
  - des objectifs relatifs à la politique RSE pour 50.000 €,
  - une rémunération liée à l'atteinte d'un objectif d'EBITDA récurrent retraité :
    - si objectif < 80% de l'EBITDA Récurrent Retraité : aucune rémunération
    - si EBITDA Récurrent Retraité compris entre 80% et 120% de l'objectif : rémunération calculée en fonction du pourcentage de l'EBITDA Récurrent Retraité atteint par rapport à l'EBITDA Récurrent Retraité cible
    - si EBITDA Récurrent Retraité > 120% de l'objectif : rémunération plafonnée à 120% du montant prévu.

Pour des sujets de confidentialité, l'EBITDA Récurrent retraitée cible n'est pas détaillé. Au titre de 2025, M. Georges Rocchietta a perçu un montant brut de 586.000€ (450 000 € de salaire fixe annuel brut et une rémunération variable de 136 000 €).

(3) *Finexia a perçu au titre de l'année une rémunération de 1.244.000 € qui se décompose selon la manière suivante :*

- Licence de Marque : 728.325 € sur l'ensemble des filiales du Groupe, dont 44.000 € au titre de la convention conclue avec ATLAND.
- Convention d'animation : 1.200.000 €.

Finexia perçoit au titre de ses mandats sociaux ou membre d'organes de contrôle des sociétés suivantes, un montant global de 1 200 000 € HT réparti comme suit :

- ATLAND Résidentiel (décision de l'associé unique en date du 12 mars 2024) : 500 000 € HT
- Maisons Marianne (décision de l'associé unique en date du 19 février 2024) : 200 000 € HT
- Aedgis Group (décision de l'associé unique en date du 4 avril 2024) : 100 000 € HT
- ATLAND Voisin (décision de l'associé unique en date du 12 mars 2024) : 400 000 € HT

(4) *Au titre de prestations diverses réalisées sur le groupe ATLAND, Mme Geneviève Vaudelin-Martin a perçu une rémunération de 108 780 € HT en 2025 contre 121 679 € HT en 2024.*

Tableau de synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées à chaque mandataire social (administrateurs et directeur général) - suite du tableau

(en euros HT)	Laure Lemaignan		Sarah Kandil		Olivier Piani		Alexia Attias		Evelyn Chow <sup>(1)</sup>	
	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025
Rémunération fixe ATLAND	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rémunération variable ATLAND	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Licence de marque	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prestations diverses	-	-	-	-	-	-	-	-	332 118	-
Autres avantages	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rémunération d'administrateur	21 429	50 000	8 571	15 000	8 571	25 000	25 714	-	8 571	-
Rémunérations dues et versées au titre de l'exercice	21 429	50 000	8 571	15 000	8 571	25 000	25 714	-	340 689	-
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>21 429</b>	<b>50 000</b>	<b>8 571</b>	<b>15 000</b>	<b>8 571</b>	<b>25 000</b>	<b>25 714</b>	<b>-</b>	<b>340 689</b>	<b>-</b>

(1) Au terme d'un contrat de recherche d'actifs immobiliers et d'investisseurs signé le 31 janvier 2015 avec la société ATLAND Entreprises (absorbée par Neolieux, filiale détenue à 100 % de ATLAND), Mme Evelyn Chow a perçu au titre de l'exercice 2024 un montant de 332 118 € HT. Ce contrat n'a pas été renouvelé en 2025.

### 3.3.2. Rémunération des dirigeants mandataires sociaux

#### 3.3.2.1. Options consenties aux dix premiers salariés

Non applicable.

#### 3.3.2.2. Informations requises par l'AMF sur la situation du Président du Conseil d'administration (tableau n° 11 Recommandation AMF)

Dirigeants mandataires sociaux	Contrat de travail		Régime de retraite supplémentaire		Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions		Indemnité relative à une clause de non-concurrence	
	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non
<b>Georges Rocchietta</b>								
P-DG								
Date début du mandat :								
22 février 2006								
Renouvelé le 15 mai 2024		X		X		X		X

Date fin du mandat : Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027

### 3.3.2.3. Informations sur les rémunérations des dirigeants mandataires sociaux pour l'année 2025 (hors rémunération d'administrateur)

#### Synthèse des rémunérations des mandataires sociaux et dirigeants

À l'exception de la rémunération d'administrateur et des rémunérations indiquées spécifiquement ci-dessous, aucune autre rémunération n'a été perçue au titre de l'exercice 2025 par les dirigeants ou les mandataires du Groupe. Aucun engagement de quelque nature que ce soit n'a été pris par ATLAND au profit de ses mandataires sociaux. Le tableau de synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées à chaque dirigeant mandataire social est présenté ci-après.

#### Focus sur la rémunération des dirigeants

La rémunération fixe des dirigeants est revue annuellement par le Comité des rémunérations et des nominations ainsi que par Conseil d'administration. Ainsi, cela concerne uniquement M. Georges Rocchietta en sa qualité de Président-Directeur général de ATLAND. Le tableau ci-dessous présente l'évolution de ses rémunérations par rapport à l'exercice précédent.

Georges Rocchietta	2024	2025	%
Rémunérations dues au titre de l'exercice	580 000 €	586 000 €	+ 1,03 %
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	0 €	0 €	n/a
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	49 422 €	0 €	- 100 %
<b>TOTAL</b>	<b>629 422 €</b>	<b>586 000 €</b>	<b>- 7 %</b>

Georges Rocchietta	2024		2025	
	Montant dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés
Rémunération fixe	450 000 €	450 000 €	450 000 €	450 000 €
Rémunération variable	130 000 €	130 000 €	136 000 €	136 000 €
Rémunération exceptionnelle	0 €	0 €	0 €	0 €
Jetons de présence	0 €	0 €	0 €	0 €
Avantages en nature	4 552 €	4 552 €	4 552 €	4 552 €
<b>TOTAL</b>	<b>584 552 €</b>	<b>584 552 €</b>	<b>590 552 €</b>	<b>590 552 €</b>

### 3.3.2.4. Ratios d'équité, évolution de la rémunération des dirigeants mandataires sociaux, des performances de la Société et de la rémunération moyenne au cours des cinq derniers exercices

L'article L. 22-10-9 du Code de commerce sur les rémunérations des dirigeants, prévoit que les sociétés dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé, présentent dans le Rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise les informations figurant dans le tableau ci-dessous, étant précisé que :

- sont pris en compte dans le périmètre de calcul des ratios, les salariés des sociétés du Groupe présents au 31 décembre de l'année considérée ;
- pour les dirigeants mandataires sociaux, les rémunérations retenues sont les rémunérations brutes versées (fixes, variables et avantages en nature), ainsi que les rémunérations versées au titre du mandat d'Administrateur hors actions gratuites et actions de performance attribuées<sup>(1)</sup>. La fonction de Président-Directeur Général est occupée par la même personne depuis plus de cinq années ;
- pour les salariés, les rémunérations retenues sont les rémunérations brutes versées (fixes et variables, hors actions gratuites) ;
- l'indicateur de performance de la Société retenu est l'EBITDA Récurrent Retraité.

	Exercice N-5 (2020)	Exercice N-4 (2021)	Exercice N-3 (2022)	Exercice N-2 (2023)	Exercice N-1 (2024)	Exercice N (2025)
Rémunération du Président-Directeur Général	290 000	400 000	569 532	363 979	580 000	586 000
Évolution (en %) de la rémunération du Président-Directeur Général	-12 %	+38 %	+42 %	-36 %	+59 %	+1 %
<b>INFORMATION SUR LE PÉRIMÈTRE DE LA SOCIÉTÉ COTÉE</b>						
Moyenne de la rémunération des salariés	75 678	72 810	72 690	75 574	83 219	82 354
Évolution (en %) de la rémunération moyenne des salariés	8 %	-4 %	-0,2 %	4 %	10 %	-1 %
Ratio par rapport à la rémunération moyenne des salariés	3,83	5,49	7,84	4,82	6,97	7,12
Évolution du ratio (en %) par rapport à l'exercice précédent		43 %	43 %	-39 %	45 %	2 %
Médiane de la rémunération des salariés	59 000	56 808	57 000	60 000	54 269	65 122
Ratio par rapport à la rémunération médiane des salariés	4,92	7,04	9,99	6,07	10,69	9
Évolution du ratio (en %) par rapport à l'exercice précédent	-17 %	43 %	42 %	-39 %	76 %	-16 %
<b>PERFORMANCE DE LA SOCIÉTÉ</b>						
EBITDA Récurrent Retraité	27 116	22 715	30 642	27 402	17 883	18 955
Évolution (en %) par rapport à l'exercice précédent	-28 %	-16 %	+35 %	-11 %	-35 %	+6 %

(1) Attribution de 16 290 actions gratuites ordinaires en 2021 et de 163 actions gratuites à droits de préférence (AGADP décrites au 6.3.11) en 2023.

## 3.4. RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

### Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025

A l'assemblée générale des actionnaires de la société ATLAND,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-31 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

### Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

#### Conventions autorisées et conclues au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article L. 225-40 du code de commerce, nous avons été avisés des conventions suivantes conclues au cours de l'exercice écoulé qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil d'administration.

#### Convention entre la Société et la société Finexia suite à la rupture du bail du 40 avenue George V – 75008 Paris :

Les personnes et actionnaires concernés par cette convention sont :

- › Monsieur Georges Rocchietta en qualité de (i) Président-Directeur Général de la société ATLAND SA et (ii) Président de la société Finexia ;
- › La société Finexia, représentée par Madame Sophie Rocchietta.

### Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

#### Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article R. 225-30 du code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

#### Convention de sous-location entre la Société et la société Finexia à la suite de la fusion des sociétés Landco et Finexia

Les personnes et actionnaires concernés par cette convention sont :

- › Monsieur Georges Rocchietta en qualité (i) de Président-Directeur Général de la société ATLAND et (ii) de Président de la société Finexia ;
- › La société Finexia, représentée par Madame Sophie Rocchietta.

Cette convention a été conclue à la suite de la fusion entre les sociétés Landco et Finexia ayant pour conséquence le transfert du bail qui avait été conclu par la société Landco.

Le conseil d'administration du 23 juillet 2024 a autorisé la Société à conclure cette convention pour la durée restant à courir de la convention de sous-location, soit jusqu'au 30 septembre 2030. A ce titre, la Société a enregistré une charge d'un montant de 375 574 € HT au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-31 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

La Société et la société Finexia ont signé une convention réglementée en date du 29 septembre 2025 portant sur l'indemnité de rupture du bail au 40 avenue George V – 75008 Paris détenue par la société Finexia. Cette indemnité est destinée à couvrir les frais de déménagement et d'installation de la société ATLAND et de ses filiales dans les nouveaux locaux.

Le montant de l'indemnité a été fixée à 2.300.000 € HT.

Le conseil d'administration du 31 juillet 2025 a autorisé la Société à conclure cette convention pour un montant à minima de deux millions d'euros.

Cette convention a cessé au cours de l'exercice 2025, consécutivement au déménagement de la société ATLAND.

#### Avenant à la convention d'utilisation et d'exploitation de la marque ATLAND

Les personnes et actionnaires concernés par cette convention sont :

- › Monsieur Georges Rocchietta en qualité (i) de Président-Directeur Général de la société ATLAND et (ii) de Président de la société Finexia ;
- › La société Finexia, représentée par Madame Sophie Rocchietta.

Le conseil d'administration, dans sa séance du 23 juillet 2024, a autorisé ATLAND à conclure avec la société Finexia avec effet au 31 juillet 2024, un avenant à la convention de licence d'utilisation et d'exploitation de la marque ATLAND, moyennant une redevance annuelle égale à 0,32% des loyers hors taxes consolidés IFRS perçus par la société ATLAND et ses filiales intégrées globalement. Cet avenant ratifié par le conseil a été signé le 31 juillet 2024, sa durée restant inchangée (10 ans à compter de sa prise d'effet, le 1er janvier 2017).

Cet avenant prend acte de la fusion des sociétés Landco et Finexia et du transfert de la marque de la société Landco à la société Finexia. A ce titre, la Société a enregistré une charge d'un montant de 44 000 € HT au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

**Convention d'animation entre la société ATLAND et ses filiales d'une part, et la société Finexia d'autre part**

Les personnes et actionnaires concernés par cette convention sont :

- Monsieur Georges Rocchietta en qualité (i) de Président-Directeur Général de la société ATLAND et (ii) de Président de la société Finexia ;
- La société Finexia, représentée par Madame Sophie Rocchietta.

Cette convention, signée le 2 décembre 2024, a pour objet de détailler les missions de la société Finexia en tant que société animatrice du groupe ATLAND.

Cette convention ne donne pas lieu à rémunération complémentaire car la société Finexia est déjà rémunérée en tant que mandataire social (Président) des sociétés ATLAND Résidentiel, Maisons Marianne et Aedgis Group et en tant que membre de l'organe de contrôle (Président du conseil de surveillance) de la société ATLAND Voisin.

Les Commissaires aux comptes

Neuilly Sur Seine, le 29 avril 2026

**PricewaterhouseCoopers Audit**

Jean-Baptiste Deschryver

Associé

**Grant Thornton**

Membre français de Grant Thornton International

Laurent Bouby

Associé

### 3.5. PARTICIPATION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES ACTIONNAIRES ET INFORMATIONS PRÉVUES PAR L'ARTICLE L.22-10-11 DU CODE DE COMMERCE

Il n'y a pas de modalité particulière relative à la participation des actionnaires à l'Assemblée Générale des actionnaires en dehors de celles prévues aux articles 18 et 19 des statuts.

À titre d'information, conformément à l'article L.22-10-11 du Code de commerce :

- › il n'existe aucune restriction statutaire à l'exercice des droits de vote et aux transferts d'actions ;
- › il n'existe aucun titre comportant des droits de contrôle spéciaux ;
- › il n'existe, à la connaissance de la Société, aucun accord entre actionnaires pouvant entraîner des restrictions de transferts des actions et des droits de vote ;
- › les administrateurs sont nommés pour une durée de trois ans et révoqués par l'assemblée Générale ;
- › outre les pouvoirs conférés par les statuts ; le Conseil d'administration bénéficie des délégations visées en section 6.3.4 du présent rapport ;
- › aucune indemnité n'est prévue en faveur des administrateurs en cas d'interruption anticipée de leur mandat.

À titre d'information, conformément à l'article L.225-100-3 du Code de commerce :

- › il n'existe aucune restriction statutaire à l'exercice des droits de vote et aux transferts d'actions.



## 4. INFORMATIONS ÉCONOMIQUES, SOCIALES ET ENVIRONNEMENTALES

<b>4.1. STRATÉGIE RSE DU GROUPE ATLAND</b>	<b>66</b>
4.1.1. Méthodologie et retour sur le travail de double matérialité	66
4.1.2. Évolution réglementaire et impact sur la stratégie Groupe	69
4.1.3. Élaboration de la feuille de route	69
<b>4.2. DÉCARBONER LA CONSTRUCTION ET AMÉLIORER LA PERFORMANCE CARBONE DES ACTIFS</b>	<b>70</b>
4.2.1. Mesurer et piloter l’empreinte carbone du Groupe	70
4.2.2. Réduire l’empreinte carbone des projets immobiliers neufs	71
4.2.3. Améliorer la performance carbone des actifs en exploitation	72
<b>4.3. INTÉGRER LES PRODUITS ATLAND AUX TERRITOIRES ET ENJEUX LOCAUX</b>	<b>73</b>
4.3.1. Améliorer la performance environnementale des constructions et la résilience des actifs	73
4.3.2. Intégrer les projets au territoire et mobiliser les parties prenantes	74
4.3.3. Structurer une finance immobilière durable et certifiée	74
<b>4.4. AGIR POUR L’ENGAGEMENT SOCIAL ET HUMAIN</b>	<b>75</b>
4.4.1. Développer une offre immobilière responsable et inclusive	75
4.4.2. Contribuer aux initiatives vertueuses du secteur immobilier	76
<b>4.5. FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT DES COLLABORATEURS ATLAND</b>	<b>77</b>
4.5.1. Garantir la sécurité et le bien-être des collaborateurs	77
4.5.2. Veiller à maintenir une juste politique de rémunération et d’avantages	78
4.5.3. Renforcer le dialogue social	78
4.5.4. Former, une priorité	78

## 4.1. STRATÉGIE RSE DU GROUPE ATLAND

### CONTEXTE ET ENJEUX :

Conscient de l'impact de ses activités, le groupe ATLAND a formalisé et déployé dès 2020 une stratégie RSE structurée, avec l'ambition d'inscrire durablement ses métiers dans une trajectoire plus responsable.

En 2024, le Groupe a engagé une refonte de cette stratégie dans une logique d'anticipation et d'alignement avec les nouvelles exigences réglementaires européennes, notamment les European Sustainability Reporting Standards (ESRS) et le principe de double matérialité introduits par la Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD). Cette démarche visait à renforcer la robustesse du pilotage extra-financier et à structurer un reporting conforme aux standards européens.

En 2025, dans un contexte d'évolution du cadre réglementaire, le groupe ATLAND a néanmoins choisi de maintenir et de consolider son engagement en matière de RSE et de transparence. Il s'inscrit ainsi volontairement dans une dynamique de reporting alignée avec les normes VSME, affirmant sa volonté de poursuivre une démarche exigeante et structurée en matière de durabilité.

### 4.1.1. Méthodologie et retour sur le travail de double matérialité

En anticipation des obligations réglementaires issues de la CSRD, le groupe ATLAND a engagé dès 2024 des travaux préparatoires. L'objectif était non seulement de se conformer aux futures exigences de reporting, mais également de réaligner sa stratégie RSE avec les enjeux matériels identifiés dans le cadre de l'analyse de double matérialité.

L'évaluation des thèmes et sous-thèmes applicables a été menée selon une double approche : la matérialité d'impact et la matérialité financière.

Un enjeu de durabilité est considéré comme **matériel au titre de l'impact** lorsqu'il génère ou est susceptible de générer des effets, positifs ou négatifs, sur la société ou l'environnement, à court, moyen ou long terme. Cette analyse repose sur quatre critères d'évaluation permettant d'apprécier l'ampleur, la portée et la probabilité des impacts.

Un enjeu est jugé **matériel d'un point de vue financier** lorsqu'il entraîne, ou est susceptible d'entraîner, des conséquences financières significatives pour l'entreprise — qu'il s'agisse de risques ou d'opportunités liés à des facteurs ESG externes — à court, moyen ou long terme.

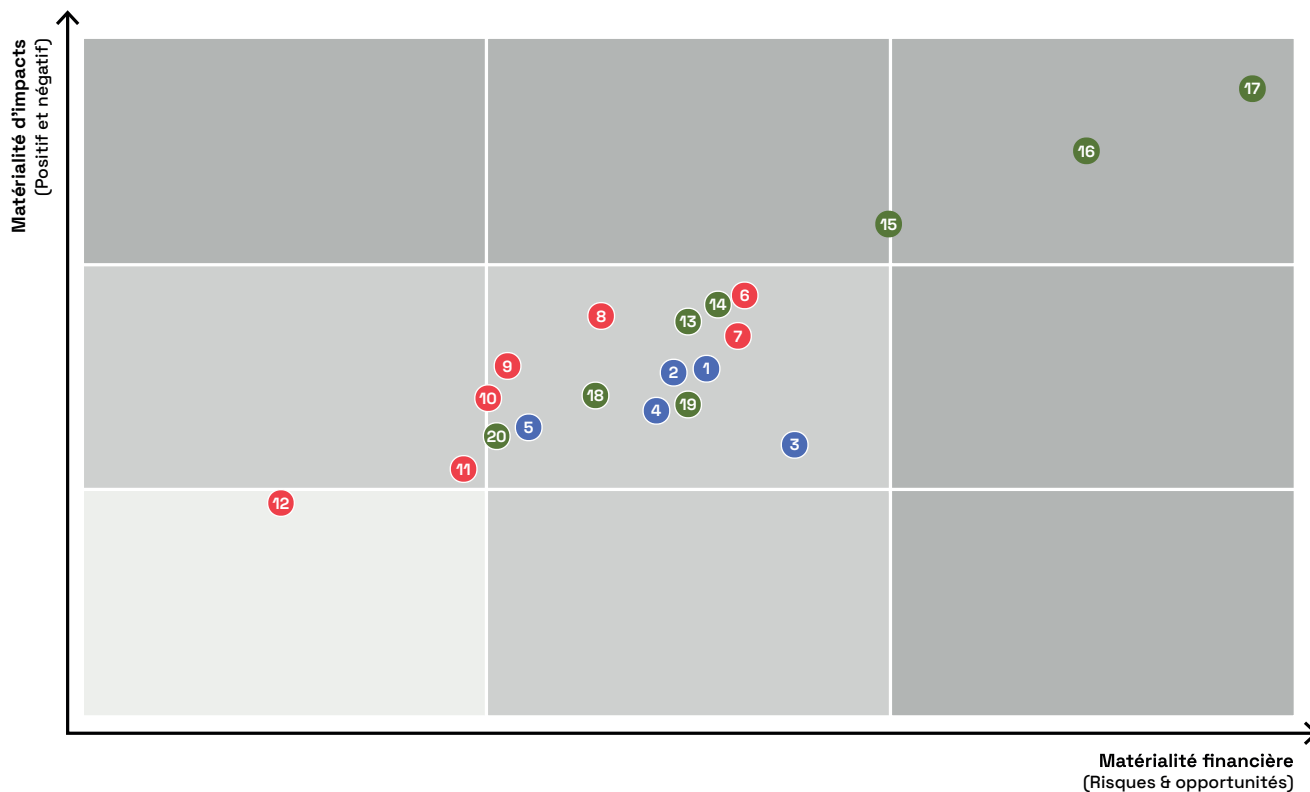
La consolidation et la notation détaillée des enjeux ont ensuite été présentées aux équipes du groupe ATLAND, puis ajustées à l'issue des échanges afin d'assurer leur pertinence et leur appropriation opérationnelle.

Parmi les 20 thèmes identifiés au regard des exigences de la CSRD applicables au Groupe, trois se distinguent comme « **doubles matériels** » **prioritaires**, compte tenu à la fois de leur matérialité d'impact et de leur matérialité financière :

- les émissions de gaz à effet de serre des projets et des actifs gérés (scopes 1, 2 et 3) ;
- l'adaptation au changement climatique pour les projets et actifs détenus et gérés ;
- l'utilisation des ressources, en particulier les ressources matérielles (scope 3).

Ces trois priorités constituent désormais des axes structurants de la stratégie et du pilotage extra-financier du Groupe.

MATRICE DE DOUBLE MATERIALITE



**Gouvernance**

- 1 Gestion de crises et continuité de l'activité
- 2 Protection des données risques cybersécurité
- 3 Ethique des affaires et corruption
- 4 Politique ESG investissement Achats responsables
- 5 Culture d'Entreprise

**Social**

- 6 Impacts sur les Communautés locales
- 7 Respect des droits de l'homme dans la chaine de valeur
- 8 Satisfaction Santé sécurité Client
- 9 Formation et développement des collaborateurs
- 10 Santé sécurité bien être des salariés
- 11 Diversité et équité
- 12 Dialogue social

**Environnement**

- 13 Biodiversité Développement
- 14 Gestion des déchets
- 15 Adaptation au changement climatique
- 16 Consommation ressource matériaux
- 17 Emissions GES développement et actifs détenus
- 18 Pollution liée à l'activité de promotion (air, eau et sol)
- 19 Biodiversité Gestion d'actifs
- 20 Gestion de l'eau

Les enjeux environnementaux constituent les thématiques les plus matérielles pour le groupe ATLAND. Les trois thèmes identifiés présentent un lien direct avec ses activités de promotion immobilière ainsi que de détention et de gestion d'actifs. Ils s'inscrivent également dans un contexte sectoriel marqué par une forte pression réglementaire, la raréfaction des ressources naturelles et l'intensification des risques liés au changement climatique, susceptibles d'impacter l'ensemble des activités du Groupe, y compris sa chaîne de valeur.

**Émissions de GES et adaptation au changement climatique (scopes 1, 2 et 3) :** Dans le secteur immobilier, deux postes d'émissions de gaz à effet de serre (GES) sont prépondérants :

- › les consommations énergétiques des bâtiments (exploitation) ;
- › les matériaux de construction et équipements (phase chantier et amont – scope 3).

La Stratégie Nationale Bas-Carbone (SNBC), feuille de route de la France en matière d'atténuation du changement climatique, prévoit une réduction de 48 % des émissions du secteur du bâtiment à l'horizon 2030 par rapport à 2015, ainsi qu'une quasi-décarbonation à l'horizon 2050 pour les scopes 1 et 2.

Compte tenu de ses activités de construction et de gestion d'actifs, les émissions de GES constituent un enjeu prioritaire pour le groupe ATLAND. Dans un contexte d'objectifs nationaux contraignants et de budgets carbone sectoriels, des exigences ambitieuses pèsent à la fois :

- › sur les projets neufs, notamment via la RE2020 ;
- › sur les actifs existants, via le Décret Éco Énergie Tertiaire (dit « décret tertiaire ») et d'autres dispositifs réglementaires (loi APER, loi LOM, etc.).

Ces obligations peuvent entraîner une hausse significative des investissements (Capex) nécessaires à la conformité des projets, avec un impact potentiel sur l'équilibre économique des opérations, ainsi que sur les charges d'exploitation (Opex) refacturées aux locataires. Une trajectoire de décarbonation insuffisamment maîtrisée pourrait exposer le Groupe à des risques de sanctions, à une dégradation de la valeur de ses actifs et, à terme, à un risque de liquidité.

Par ailleurs, les actifs développés et gérés par le groupe ATLAND sont exposés à des risques physiques croissants dans un contexte d'accélération du réchauffement climatique : vagues de chaleur, sécheresses, phénomènes de retrait-gonflement des argiles, feux de forêt ou encore inondations liées à des précipitations intenses. La capacité du Groupe à conjuguer trajectoire de réduction des émissions et gestion des risques physiques constitue ainsi un enjeu stratégique majeur.

**Utilisation des ressources et matériaux :** Le secteur de la construction figure parmi les principaux producteurs de déchets en France. Selon les données de l'ADEME, près de 40 millions de tonnes de déchets sont générées chaque année, dont environ 13 % proviennent de la construction neuve.

Face à ce constat, l'économie circulaire s'impose comme un levier structurant pour réduire l'empreinte environnementale du secteur. Elle vise à prolonger la durée de vie des matériaux, à limiter l'extraction de nouvelles ressources et à réduire les émissions de CO<sub>2</sub> associées. Inscrite dans la Loi Anti-Gaspillage pour une économie circulaire (2020), cette dynamique fixe notamment un objectif de 70 % de valorisation des déchets du BTP à horizon 2027.

Dans le domaine de la construction, l'économie circulaire se traduit par plusieurs leviers opérationnels :

- › l'éco-conception des bâtiments, intégrant dès l'amont les impacts environnementaux des matériaux et leur cycle de vie ;
- › une consommation responsable des ressources, impliquant des choix de matériaux à faible impact environnemental ;
- › le réemploi et la réutilisation des matériaux afin de limiter la production de déchets.

Pour le groupe ATLAND, la consommation de matières premières constitue un enjeu matériel majeur en raison de ses activités de développement immobilier, fortement consommatrices de ressources. Dans un contexte de tension sur les marchés des matières premières, les fluctuations de prix peuvent entraîner une augmentation des coûts de construction et fragiliser l'équilibre financier des opérations.

En parallèle, les exigences réglementaires croissantes en matière de performance environnementale et de sobriété carbone, notamment via la RE2020, renforcent la nécessité d'identifier des alternatives techniques permettant de maîtriser les risques réglementaires, financiers et réputationnels, tant au niveau des projets qu'à l'échelle du Groupe.

Dans ce contexte, l'inscription du groupe ATLAND dans une démarche de sobriété matière et d'anticipation des pratiques d'économie circulaire apparaît comme un levier stratégique essentiel pour sécuriser ses opérations, renforcer sa performance environnementale et se préparer aux évolutions réglementaires à venir.

### 4.1.2. Évolution réglementaire et impact sur la stratégie Groupe

En février 2025, la Commission européenne a présenté un paquet législatif dit « Omnibus », destiné à simplifier et à différer certaines obligations en matière de durabilité applicables aux entreprises européennes. Cette législation concernait notamment les exigences issues de la Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) et de la Corporate Sustainability Due Diligence Directive (CSDDD). L'objectif affiché par la Commission était de réduire la charge administrative pesant sur les entreprises, de leur accorder des délais supplémentaires pour se mettre en conformité et de renforcer la compétitivité de l'Union européenne, tout en maintenant les ambitions environnementales et sociales du cadre réglementaire.

Le 3 avril 2025, le Parlement européen a adopté, selon une procédure d'urgence, une directive reportant de deux ans l'entrée en application de certaines obligations de reporting et de diligence prévues par la CSRD et la CSDDD. Cette mesure, dite « Stop the Clock », visait à apporter davantage de sécurité juridique et de visibilité aux entreprises concernées. Confirmée par le Conseil de l'Union européenne, elle est entrée en vigueur le 17 avril 2025. Pour le groupe ATLAND, cette évolution réglementaire a eu pour effet de reporter de deux ans la publication de son premier rapport conforme aux exigences de la CSRD.

Le 13 novembre 2025, le Parlement européen a adopté en séance plénière sa position de négociation relative au paquet Omnibus I. Cette position introduit des modifications substantielles aux propositions initiales, notamment une révision du périmètre des entreprises soumises aux obligations de durabilité.

Enfin, le 16 décembre 2025, le Parlement européen a adopté définitivement sa position sur les amendements relatifs à la CSRD et à la CSDDD, consolidant la version parlementaire du texte. Parmi les évolutions majeures figure la modification des seuils d'éligibilité. Le dispositif initial prévoyait l'assujettissement des entreprises remplissant au moins deux des trois critères suivants : 250 salariés, 50 millions d'euros de chiffre d'affaires ou 25 millions d'euros de total de bilan. Le texte consolidé relève désormais ces seuils à 1 000 salariés et 450 millions d'euros de chiffre d'affaires, restreignant ainsi le champ d'application des obligations de durabilité, ce qui rend ATLAND non assujetti à la CSRD.

### 4.1.3. Élaboration de la feuille de route

Conscient du caractère stratégique de ces enjeux, le groupe ATLAND a structuré une feuille de route afin d'aligner ses pratiques opérationnelles et ses futures obligations de publication.

Cette démarche s'articule autour de plusieurs axes :

- › **L'élaboration d'une feuille de route opérationnelle**, définissant des actions concrètes et des objectifs précis, coconstruite avec les équipes concernées afin d'en assurer l'appropriation par les métiers. Cette feuille de route intègre en priorité les actions à déployer en lien avec les trois thématiques identifiées comme « doubles matérielles ».
- › **Le lancement d'actions prioritaires** destinées à couvrir les enjeux majeurs liés à l'atténuation du changement climatique, à l'adaptation et à l'utilisation responsable des ressources, qu'il s'agisse d'initiatives opérationnelles ou d'études complémentaires.
- › **Une réflexion approfondie sur l'organisation et la gestion des données extra-financières**, incluant la définition d'un référentiel, la mise en place d'outils de collecte adaptés et le renforcement des capacités d'analyse, en anticipation des futures exigences de reporting.

En cohérence avec les conclusions de l'analyse de double matérialité, le groupe ATLAND a ainsi saisi cette opportunité pour ajuster et renforcer sa vision stratégique, en l'alignant sur les enjeux prioritaires identifiés et sur la réalité de ses métiers opérationnels.

Les trois enjeux considérés comme doubles matériels constituent désormais un socle structurant de la stratégie du Groupe et de sa feuille de route, laquelle a vocation à être actualisée régulièrement afin d'intégrer les évolutions réglementaires, sectorielles et opérationnelles.

## 4.2. DÉCARBONER LA CONSTRUCTION ET AMÉLIORER LA PERFORMANCE CARBONE DES ACTIFS

### CONTEXTE ET ENJEUX :

Face à l'objectif de limitation du réchauffement climatique à +1,5 °C fixé par le GIEC, le secteur du bâtiment doit réduire significativement ses émissions de gaz à effet de serre. Conscient de sa responsabilité, ATLAND a structuré une stratégie globale de décarbonation couvrant l'ensemble de ses métiers : développement, gestion d'actifs et exploitation.

### 4.2.1. Mesurer et piloter l'empreinte carbone du Groupe

---

Depuis 2020, ATLAND réalise annuellement son bilan carbone afin d'identifier ses principaux postes d'émissions et d'orienter ses décisions au-delà du seul critère financier.

En 2024, les émissions totales du Groupe ont atteint 71 971 tCO<sub>2</sub>eq, soit une baisse de 30 % par rapport à 2023. Cette réduction d'environ 25 000 tonnes de CO<sub>2</sub> s'explique essentiellement par une réduction conséquente des CAPEX au titre de l'exercice avec la complétion des travaux de restructuration sur le fonds Dumoulin. Le scope 3 demeure toujours prépondérant, représentant plus de 80% des émissions (consommations des locataires, OPEX/CAPEX, immobilisations et activité de développement), tandis que les scopes 1 et 2 pèsent pour moins de 20% des émissions du Groupe.

Pour la société de gestion ATLAND Voisin, les consommations énergétiques des fonds phares Épargne Pierre et My Share SCPI se sont stabilisées après plusieurs années de réduction. Cette trajectoire est liée aux travaux réalisés et aux plans de sobriété énergétique engagés précédemment. Ces efforts ont permis de faire reculer la part des énergies fossiles dans les parties communes, celles-ci ne représentant plus que 5% des consommations du fonds Épargne Pierre.

Le suivi énergétique progresse également :

- 68 % du patrimoine (en valeur) des fonds évalués selon des critères ESG fait l'objet d'un suivi de consommation ;
- 100 % du patrimoine du fonds Dumoulin est suivi en surface ;
- 96 % des surfaces d'Épargne Pierre et 81 % de celles de My Share SCPI sont couvertes par un reporting énergétique (hors VEFA) ;

Ces données constituent le socle du pilotage carbone du Groupe et permettent d'ajuster ses objectifs à long terme.

## 4.2.2. Réduire l’empreinte carbone des projets immobiliers neufs

ATLAND agit dès la conception des projets pour limiter leur impact carbone.

Depuis 2024, une calculatrice carbone est utilisée pour chaque opération afin de comparer les projets à une moyenne de marché et d’ajuster les choix techniques si nécessaire. Sur cette base, la filiale promotion du Groupe s’engage à réduire de 35 % l’empreinte carbone de ses projets neufs d’ici 2031, passant de 740 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> (référence 2023) à 490 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.

Plusieurs leviers structurants sont mobilisés :

- › 100 % des projets alimentés par une énergie principale décarbonée (pompe à chaleur, géothermie, réseau vertueux) dès 2026 ;
- › Objectif minimum d’une étiquette DPE B pour tous les projets neufs ;
- › Installation systématique d’une GTB (gestion technique du bâtiment) et d’un plan de comptage énergétique pour les bureaux ;
- › Recours à des entreprises locales (au moins 70 % des marchés attribués à des acteurs situés à moins de 50 km) afin de limiter les émissions liées au transport ;
- › Étude systématique de l’intégration de matériaux biosourcés.

Face à ses engagements le Groupe a pris ses responsabilités et a renouvelé le fonctionnement du processus de production de Neolieux à tous ces niveaux (développement, programmes, études) afin de répondre à ces nouveaux impératifs. Cette évolution organisationnelle a permis de challenger toutes les équipes et de satisfaire les engagements suivants :

- › Tous les projets étudiés en 2025 étaient alimentés principalement par une source d’énergie décarbonée ;
- › 100% des projets en dépôts de PC sont à étiquette B ;
- › 100% des projets ont 70% de leur marché attribué à des acteurs situés à moins de 50km ;
- › 100% des projets étudiés ont bénéficié d’une étude d’intégration des matériaux biosourcés ainsi que d’un chiffrage lié.

Enfin la réduction de l’empreinte carbone des projets neufs d’ici 2035 reste le jalon le plus ambitieux pour Neolieux, qui continue de suivre et d’œuvrer à faire baisser son IC construction, ainsi en 2025 les projets en DCE représentaient 655 kg CO<sub>2</sub> éq/m<sup>2</sup> de SHAB.

De la même façon, le projet de restructuration du 8 Cité Paradis à Paris, porté par ATLAND Voisin pour le fonds Dumoulin en partenariat avec PGGM a été complété en 2025. Cet immeuble tertiaire *core* situé dans le 10<sup>ème</sup> arrondissement de Paris représente l’aboutissement de près de deux ans de travaux et les gains environnementaux suivants :

- › Obtention des labels BREEAM Excellent et BBCA Performance ;
- › Réalisation d’une analyse de cycle de vie et amélioration de l’enveloppe thermique de l’actif (obtention DPE B) ;
- › Installation de systèmes techniques performants ;
- › Intégration de matériaux biosourcés (fibres de bois, menuiseries bois massif) favorisant le stockage carbone ;
- › Réemploi de matériaux (85 % des déchets valorisés, 17 tonnes réemployées).



## 4 INFORMATIONS ÉCONOMIQUES, SOCIALES ET ENVIRONNEMENTALES

Décarboner la construction et améliorer la performance carbone des actifs

### 4.2.3. Améliorer la performance carbone des actifs en exploitation

La gestion d'actifs constitue le principal levier de réduction des émissions, ATLAND Voisin représentant plus de 80 % des émissions du Groupe avec près de 4,4 milliards d'euros d'actifs sous gestion.

Depuis 2024 ATLAND s'est ainsi engagé à :

- › Réduire de 55 % l'intensité carbone globale des parties communes (scopes 1 et 2 hors fluides frigorigènes) d'ici 2035 ;
- › Être conforme au décret BACS à l'horizon 2027 ;
- › Proposer chaque année un contrat de performance énergétique (CPE) sur au moins 5 % du portefeuille jusqu'en 2028 ;
- › Mettre en place d'ici 2028 un plan de substitution des énergies fossiles pour les actifs concernés ;
- › Alimenter 100 % des actifs gérés en électricité par une énergie renouvelable d'ici 2027 ;
- › Déployer une feuille de route dédiée aux énergies renouvelables en cohérence avec les lois Climat et Résilience et APER.

La transformation du parc commercial Alpha Park, situé aux Clayes-sous-Bois dans les Yvelines, illustre de manière exemplaire la mise en œuvre opérationnelle des engagements ESG d'ATLAND et de la SCPI Épargne Pierre. Acquis en 2024, cet ensemble de 25 000 m<sup>2</sup> regroupant neuf enseignes nationales constitue un actif stratégique, tant par sa fréquentation que par sa position parmi les principales zones commerciales françaises. Son potentiel a permis d'engager une démarche structurée d'adaptation vers un modèle bas carbone, privilégiant la modernisation de l'existant.

Le programme de transformation vise une amélioration significative de la performance environnementale du site. Il repose sur des objectifs clairement définis : réduction de 50 % des émissions de gaz à effet de serre à l'horizon 2030, mise en conformité avec les exigences du Décret Tertiaire et obtention du label BiodiverCity® Life. Les choix d'intervention sont étayés par des diagnostics écologiques, climatiques et énergétiques approfondis. Plusieurs actions structurantes sont d'ores et déjà engagées, incluant l'installation d'infrastructures de recharge électrique, la préparation d'ombrières photovoltaïques ainsi qu'un plan de renforcement du coefficient de biotope.

#### CHIFFRES CLÉS :

- › Les Scopes 1 et 2 représentent environ 20 % du Bilan Carbone ATLAND et le scope 3 plus de 80 % pour un total de 71 971 tCO<sub>2</sub>eq;
- › Suivi des consommations d'énergie sur 88 % du patrimoine en valeur des fonds évalués sous critère ESG gérés par ATLAND Voisin;
- › Reporting et suivi des consommations de 100 % du patrimoine en surface du fonds Dumoulin;
- › Reporting et suivi des consommations d'environ 96 % des consommations en surface d'Épargne Pierre et 81 % des consommations en surface de My Share SCPI (hors VEFA).

Au-delà des bénéfices environnementaux, cette stratégie contribue au renforcement de l'attractivité du parc et à la pérennisation de son occupation locative. L'amélioration de la qualité technique et énergétique des bâtiments constitue un levier déterminant pour limiter le risque de vacance et répondre aux attentes croissantes des enseignes en matière de responsabilité environnementale. La démarche s'appuie sur un dialogue renforcé avec les locataires, au travers de comités dédiés et de dispositifs d'accompagnement, favorisant leur implication dans l'amélioration continue du site.

Enfin, cette opération constitue un modèle reproductible pour d'autres actifs du portefeuille géré par ATLAND Voisin. L'expérience acquise démontre la capacité à concilier sobriété foncière, performance énergétique et gestion responsable dans le cadre d'un retail park existant. Inscrite dans une perspective de long terme, la transformation d'Alpha Park confirme la volonté d'intégrer les enjeux ESG dès l'acquisition et dans la programmation des investissements futurs, au service de la création de valeur durable pour les associés de la SCPI.



À travers la mesure systématique de ses émissions, l'innovation constructive bas carbone et l'amélioration continue de la performance énergétique de ses actifs, ATLAND structure une trajectoire cohérente de décarbonation. Cette stratégie combine exigence réglementaire, ambition environnementale et pilotage opérationnel, afin d'inscrire durablement ses activités dans une économie immobilière bas carbone.

## 4.3. INTÉGRER LES PRODUITS ATLAND AUX TERRITOIRES ET ENJEUX LOCAUX

### CONTEXTE ET ENJEUX :

Acteur multi-métiers de l'immobilier présent sur l'ensemble du territoire français et en Europe, ATLAND inscrit son développement dans une recherche constante d'équilibre entre performance économique et respect de l'environnement. Le Groupe adapte ses pratiques aux enjeux locaux, tant dans ses activités de développement que de gestion d'actifs, afin de proposer des produits résilients, durables et bénéfiques aux parties prenantes territoriales.

### 4.3.1. Améliorer la performance environnementale des constructions et la résilience des actifs

Conscient de l'impact potentiel de ses opérations sur les écosystèmes, ATLAND renforce ses exigences environnementales dès la phase de conception.

Depuis 2025, un écologue est systématiquement mandaté pour les projets réalisés sur des parcelles vierges de bâti ou comportant plus de 30 % d'espaces libres. Cette démarche vise à anticiper et réduire les impacts sur la biodiversité.

Ce fut le cas, dans le cadre d'un projet immobilier à Aubervilliers (Seine-Saint-Denis), portant sur la réalisation de quatre immeubles regroupant 85 logements collectifs ainsi qu'un local commercial en rez-de-chaussée. Les équipes ATLAND ont été alertées par la Ligue de Protection des Oiseaux (LPO), très active sur le territoire communal, concernant la présence potentielle d'espèces protégées sur les bâtiments destinés à la démolition.

À la suite de cette sollicitation, une étude écologique incluant un inventaire faune-flore a été réalisée le 10 juillet 2025. Cet inventaire a confirmé la présence de martinets noirs et d'hirondelles de fenêtre, avec environ neuf couples recensés pour ces dernières, auxquels s'ajoutent les juvéniles. L'étude a également mis en évidence des enjeux habitats et floristiques limités, aucune espèce végétale protégée n'ayant été identifiée sur le site.

Afin de préserver la biodiversité locale, le projet intègre l'installation de plus de 9 nids artificiels destinés aux hirondelles, ainsi que des nids pour de plus petits oiseaux comme les mésanges. Des mesures spécifiques vont par ailleurs être prises durant la phase chantier : la démolition des anciennes constructions planifiée durant la période de migration des deux espèces, et plus de 9 nids vont être installés en amont de la nidification à proximité immédiate du chantier, garantissant ainsi le maintien de la colonie dans son environnement originel.

Ce projet bénéficie d'un engagement fort des équipes opérationnelles et d'un partenariat constructif avec la Ligue de Protection des Oiseaux, qui accompagnera le positionnement et l'installation des nids sur le site.



ATLAND élève également ses standards en matière de déconstruction et de gestion des déchets :

- Déploiement d'une charte « chantier responsable » sur 100 % des opérations de développement ;
- Objectif de 80 % de déchets valorisés d'ici 2030 ;
- Intégration systématique d'une option de réemploi ;
- Engagement vers le zéro déchet enfoui à horizon 2030 pour les opérations pilotées par ATLAND Voisin.

La biodiversité constitue un axe structurant. Le Coefficient de Biodiversité de Surface (CBS) est calculé pour tous les projets comportant de la pleine terre. En 2025, 13 études écologiques ont permis d'identifier des actions autour de cinq priorités : atténuation des nuisances, amélioration de la gestion des sites, renforcement de la capacité écologique, qualité des végétaux et fonctionnalité des habitats. Ces études ont abouti à l'installation de 9 équipements spécifiques sur les actifs concernés en 2025, ces études agissent également comme des moyens de sensibilisation et des outils pour mieux accompagner le locataire.

Ce fut le cas à Saint-Jean-de-Luz par exemple, où à la suite d'études réalisées en 2024 des mesures ont été définies pour limiter les collisions d'oiseaux avec les vitrages et lutter contre les espèces invasives. Pour autant le locataire s'est servi des conclusions de l'étude pour continuer cet ouvrage, mettre en place des mesures supplémentaires et continuer le travail de valorisation du terrain initié par ATLAND Voisin.

Parallèlement, ATLAND poursuit un important travail de cartographie des risques climatiques (vagues de chaleur, inondations, mouvements de terrain) sur son portefeuille. Des audits spécifiques ont notamment été réalisés sur des actifs détenus par la SCPI Épargne Pierre, permettant d'identifier et de prioriser des actions telles que la désartificialisation des parkings ou l'installation de protections solaires.

Enfin, le Groupe a entamé en 2025 l'élaboration d'une feuille de route biodiversité en cohérence avec les exigences réglementaires, et s'engage à déployer d'ici 2030 des actions d'adaptation sur les actifs les plus exposés aux risques climatiques.

## 4 INFORMATIONS ÉCONOMIQUES, SOCIALES ET ENVIRONNEMENTALES

Intégrer les produits ATLAND aux territoires et enjeux locaux

### 4.3.2. Intégrer les projets au territoire et mobiliser les parties prenantes

ATLAND veille à inscrire ses opérations dans une logique de coopération locale et de responsabilisation des usagers.

En 2025, un exemple de cet engagement est la livraison du premier bâtiment d'Urban Valley à Argenteuil. Le projet repose sur une conception architecturale mêlant façades en briquettes et bardage métallique rappelant le passé industriel du site. Pensé pour être réversible et adaptable, il permet une grande variété d'usages et s'inscrit dans une démarche de performance environnementale avec un niveau de certification élevé.

L'opération se positionne comme une vitrine de la transformation de friches industrielles en espaces utiles durables et multifonctionnels. Elle répond à un objectif de rééquilibrage territorial et de création de nouveaux lieux de vie et d'activités sur des sites complexes qui n'auraient pas été revalorisés autrement.

Dans le cadre des livraisons des logements, des réunions de sensibilisation sont organisées et un livret d'écogestes est remis aux résidents afin de favoriser un usage responsable du bâti.



Depuis 2025, un bail responsable est déployé sur l'ensemble des projets du Groupe et des actifs gérés par ATLAND Voisin, avec un objectif de couverture à 100 % d'ici 2030. Ce dispositif vise à améliorer la performance énergétique des bâtiments et la maîtrise des charges pour les locataires. Un guide d'usage durable est également transmis systématiquement.

Le Groupe déploie par ailleurs une charte RSE applicable à tous ses métiers, engageant fournisseurs et sous-traitants à respecter des standards environnementaux communs. Cette logique vise à structurer une démarche cohérente et pérenne à l'échelle de l'ensemble de la chaîne de valeur.

La satisfaction des investisseurs constitue également un indicateur clé : en 2025, 66 % des répondants aux enquêtes étaient considérés comme promoteurs des produits ATLAND Voisin, contre 6 % de détracteurs, traduisant une progression de la confiance accordée au Groupe.

### 4.3.3. Structurer une finance immobilière durable et certifiée

ATLAND inscrit sa stratégie environnementale dans un cadre normatif exigeant, tant au niveau des actifs que des fonds.

Le Groupe vise l'obtention de certifications environnementales reconnues (NF Habitat HQE, BREEAM, BBCA, Biodiversity) pour ses opérations de construction, d'acquisition ou de rénovation. Plusieurs projets en développement sont engagés dans une labellisation Biodiversity.

La labellisation des fonds devient également un standard. Le fonds Epargne Pierre Sophia a été labellisé en novembre 2025, tandis que My Share SCPI a renouvelé son cycle de labellisation pour trois ans en janvier 2025.

Dans le cadre du règlement européen SFDR, ATLAND a pour objectif de faire en sorte que tous ses fonds soient classés « Article 8 », soit des fonds intégrant des caractéristiques environnementales et sociales. En 2025 ATLAND Voisin gérait 6 fonds classés Article 8.

Le Groupe couple cette classification à une labellisation ISR afin d'aller au-delà des exigences réglementaires et d'intégrer pleinement les critères ESG dans ses décisions d'investissement.

En 2025 ATLAND Voisin et plus spécifiquement le fonds Épargne Pierre s'est vu discerner le trophée de la finance responsable dans la catégorie SCPI diversifiée avec plus de deux milliards d'encours et Épargne Pierre Sophia a obtenu l'argent au podium des SCPI durables Deepinvest dans la catégorie nouvelle SCPI.

Enfin, le fonds Dumoulin, développé en partenariat avec PGGM, est évalué selon le référentiel GRESB depuis 2020. En 2025, ses scores ont progressé sur les modules « exploitation » et « développement », confirmant l'amélioration continue de la performance environnementale des actifs gérés.

À travers cette stratégie articulée autour de la performance environnementale, de l'ancrage territorial et de la structuration d'une finance durable, ATLAND affirme sa volonté de bâtir un modèle immobilier résilient, responsable et aligné avec les enjeux climatiques et sociétaux de long terme.

#### CHIFFRES CLÉS :

- Plus de 60% des logements Neolieux (hors livraisons) sont certifiés (NF Habitat, NF Habitat HQE, BEE+)
- Calcul du Coefficient de Biotope de Surface (CBS) et du niveau d'artificialisation sur 100 % des projets en montage pour les activités de développement immobilier d'ATLAND
- 100 % des projets de développement en montage d'ATLAND bénéficient d'une étude d'exposition aux risques climatiques
- 5 SCPI labellisées ISR (Epargne Pierre, Epargne Pierre Europe, MyShare SCPI, MyShareEducation, Epargne Pierre Sophia)
- 6 fonds gérés par ATLAND Voisin catégorisés Article 8.

## 4.4. AGIR POUR L'ENGAGEMENT SOCIAL ET HUMAIN

### CONTEXTE ET ENJEUX :

En 2025, le groupe ATLAND a renforcé son positionnement d'acteur immobilier engagé, en affirmant la dimension sociale de son activité. Concevoir, développer et gérer des locaux professionnels et résidentiels participe directement à l'aménagement de la société civile. Dans cette perspective, le Groupe a élargi son offre de produits, consolidé sa contribution aux initiatives vertueuses du secteur immobilier et poursuivi le développement d'un environnement de travail favorable à l'épanouissement de ses collaborateurs.

### 4.4.1. Développer une offre immobilière responsable et inclusive

L'engagement social d'ATLAND s'illustre d'abord à travers ses solutions immobilières adaptées aux évolutions sociétales.

La filiale Maisons Marianne, acteur clé de la dimension sociale du Groupe, a intensifié en 2025 le développement d'un modèle d'habitat intergénérationnel intégrant des espaces de vie partagés, animés par ses équipes, afin de favoriser le lien social entre résidents (seniors, jeunes actifs, familles monoparentales). Forte de 50 résidences animées en 2025, la société a franchi une étape structurante en devenant entreprise à mission.

Sa raison d'être, inscrite dans ses statuts, affirme son ambition : « Engagés avec vous, pour créer des liens durables par le développement d'habitats incluant des espaces partagés, adaptés à tous les parcours de vie. »

Ses engagements s'articulent autour de trois axes :

- › Concevoir des immeubles adaptés à tous les âges de la vie avec des espaces partagés innovants
- › Garantir la professionnalisation et le bien-être des collaborateurs
- › Faciliter la coopération avec les collectivités et bailleurs pour développer un habitat responsable.

En 2025 le travail du comité de mission a permis de suivre la réalisation des engagements pris par Maisons Marianne à travers son statut d'entreprise à mission et assurer un pilotage stratégique de la démarche, en s'interrogeant sur la pertinence de la raison d'être et en analysant les évolutions du marché pour mesurer leurs éventuelles conséquences.

Dans la même logique d'impact sociétal, ATLAND a obtenu en 2025 la labellisation ISR du fonds Épargne Pierre Sophia une SCPI dédiée aux sciences de la vie et de la santé. Investissant en France et en Europe, ce fonds se distingue également par son mécanisme de partage, reversant une partie des commissions de souscription à des associations œuvrant pour la recherche médicale. À ce titre, l'Institut Curie, premier centre français de lutte contre le cancer, a été choisi comme bénéficiaire, illustrant la volonté du Groupe de contribuer concrètement au bien-être collectif.

Suite à cette obtention ATLAND Voisin cumule maintenant trois SCPI labellisées Investissement Socialement Responsable qui s'engagent à réduire l'impact environnemental et améliorer l'impact sociétal de leur patrimoine respectif.



## 4 INFORMATIONS ÉCONOMIQUES, SOCIALES ET ENVIRONNEMENTALES

Agir pour l'engagement social et humain

### 4.4.2. Contribuer aux initiatives vertueuses du secteur immobilier

ATLAND poursuit une politique proactive en matière d'environnement, de gouvernance et de responsabilité sociétale.

En 2025, la société de gestion continue d'être un membre actif et contributeur à l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID), espace de référence réunissant plus de 100 acteurs de la chaîne de valeur immobilière. Cette organisation accompagne la montée en puissance des enjeux ESG et alimente les politiques environnementales du Groupe.

Par ailleurs, la société de gestion d'ATLAND est signataire des Principes pour l'investissement responsable (PRI) depuis 2022. L'évaluation 2025 confirme une progression de son score, supérieur à la médiane des répondants sur deux des trois modules analysés, traduisant les efforts réalisés en matière de transparence, de stratégie et de sensibilisation.

Les entités du Groupe sont également impliquées dans les instances professionnelles de référence :

- › ASPIM pour ATLAND Voisin ;
- › Fédération des Entreprises Immobilières (FEI) et Fédération des Promoteurs Immobiliers (FPI) pour Neolieux.

#### CHIFFRES CLÉS :

- › 2 fonds de partage gérés par ATLAND Voisin
- › 50 résidences Maisons Marianne en activité avec accompagnement des occupants.
- › 3 comités développement durable ont été organisés en 2025 (regroupe tous les dirigeants des différents métiers d'ATLAND afin de faire une revue de l'ensemble des sujets ESG du Groupe)

Enfin, la stratégie de mécénat complète cet engagement sectoriel. ATLAND défend de longue date les valeurs de responsabilité, solidarité, écoute et proximité.

- › Culture et patrimoine : Engagé dans le Fonds de dotation du musée du Louvre depuis 2016, ATLAND poursuit ses actions de mécénat en faveur de la préservation du patrimoine en contribuant, en 2025, aux travaux de restauration du château du Clos de Vougeot au travers de la Fondation du patrimoine
- › Jeunesse et Solidarité : ATLAND soutient **Culture Prioritaire** depuis 2017. L'association d'intérêt général intervient en faveur de la réussite scolaire et professionnelle des jeunes et œuvre pour l'égalité des chances.
- › Sports & Performances : Depuis 2021, ATLAND est engagé pour le sport olympique Français en accompagnant la nageuse multi médaillée et Capitaine de l'équipe de France, **Béryl Gastaldello**, jusqu'aux Championnats d'Europe qui auront lieu à Paris à l'été 2026.
- › Recherche médicale : En 2021, ATLAND s'est engagé au côté de la **Fondation Philippe Chatrier**, placée sous l'égide de la Fondation de France. Depuis 20 ans, la Fondation participe au financement de la recherche sur la maladie d'Alzheimer.

## 4.5. FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT DES COLLABORATEURS ATLAND

### CONTEXTE ET ENJEUX :

Le groupe ATLAND a pour enjeu prioritaire d'offrir à ses équipes le meilleur environnement pour qu'ils puissent s'épanouir dans leur activité professionnelle.

ATLAND fonde sa culture d'entreprise autour de trois valeurs : l'action sur le long terme, l'échange et le partage et l'engagement.

En 2025, ATLAND a porté une attention particulière à la garantie de la sécurité et du bien-être de ses collaborateurs, à la mise en place d'une politique de rémunération équitable, au dialogue social, notamment dans un contexte particulier, ainsi qu'à la formation de ses collaborateurs.

### 4.5.1. Garantir la sécurité et le bien-être des collaborateurs

La nature des activités du Groupe n'expose pas les collaborateurs à des risques élevés en matière de santé et de sécurité au travail. Les salariés exercent principalement leurs fonctions dans des environnements tertiaires. Jusqu'en 2025, les équipes étaient réparties entre les bureaux du siège social situés au 40 avenue George V et au 41 avenue George V à Paris (8<sup>e</sup>), ainsi que le siège d'ATLAND Voisin situé au 15 place Grangier à Dijon. Depuis septembre 2025, les équipes parisiennes ont été regroupées au sein de nouveaux locaux situés au 121 avenue de Malakoff, 75116 Paris. Ce regroupement a permis d'offrir aux collaborateurs un environnement de travail unique, commun à l'ensemble des sociétés du Groupe, favorisant les synergies et la cohésion des équipes.

L'année 2025 a également été marquée par l'acquisition des sociétés STAM Europe et Keys REIM. Les équipes de ces entités ont rejoint le siège social du Groupe, contribuant ainsi au renforcement des interactions entre les services et métiers des différentes filiales.

La santé, la sécurité et le bien-être des collaborateurs constituent des priorités constantes. Compte tenu de la nature de ses activités, le Groupe évolue dans un environnement à risques professionnels maîtrisés. Les démarches de prévention, l'actualisation régulière du document unique d'évaluation des risques et le dialogue avec les instances représentatives du personnel contribuent à maintenir un cadre de travail sécurisé et conforme aux exigences réglementaires. Les bureaux rénovés du siège social situés au 121 avenue de Malakoff ont, à ce titre, fait l'objet d'une visite de la médecine du travail. Conformément à la réglementation en vigueur, chaque collaborateur bénéficie également d'un suivi médical ainsi que d'une couverture en matière de frais de santé et de prévoyance mise en place par le Groupe.

La qualité de vie au travail, le bien-être et l'épanouissement de ses collaborateurs constituent une priorité de la politique Ressources Humaines du Groupe ATLAND. Dès janvier 2020, dans le but de faciliter l'équilibre entre vie professionnelle et vie personnelle, le Groupe a souhaité généraliser la pratique du télétravail. La création d'une charte télétravail pour l'ensemble des entités a permis à tous les collaborateurs de mieux articuler leur vie professionnelle et personnelle. Cette charte est régulièrement actualisée pour répondre aux nouvelles attentes des collaborateurs.

Le Groupe a, dès 2019, mis en place une politique pour encourager la pratique sportive avec un service d'abonnement sportif à prix réduit permettant aux salariés de pratiquer différents sports, en salle comme en extérieur. En effet, outre l'assurance de meilleures conditions de travail et les bénéfices sanitaires liés à la pratique régulière d'une activité physique, l'entreprise souhaite favoriser le bien-être et les liens entre les équipes via des activités de partage et de détente. Aujourd'hui c'est un grand nombre des collaborateurs qui font du sport de manière régulière grâce à ce partenariat.

Des événements internes sont organisés chaque année pour l'ensemble des équipes afin de créer du lien entre les différentes filiales du Groupe (Garden Party Groupe, petit déjeuner, etc.).

## 4 INFORMATIONS ÉCONOMIQUES, SOCIALES ET ENVIRONNEMENTALES

Favoriser le développement des collaborateurs ATLAND

### 4.5.2. Veiller à maintenir une juste politique de rémunération et d'avantages

Le groupe ATLAND a déployé une application dédiée aux ressources humaines visant à renforcer l'accompagnement des collaborateurs tout au long de leur parcours professionnel. Cet outil permet notamment d'améliorer la visibilité sur les actions de formation et de favoriser la construction des projets de carrière, en lien avec les managers et les équipes RH, dans le cadre des entretiens annuels et professionnels. Il constitue également le support de l'évaluation individuelle annuelle de la performance, mise en œuvre dans le cadre d'un processus entièrement digitalisé.

Le groupe ATLAND applique par ailleurs une politique de rémunération équitable, destinée à reconnaître l'engagement individuel et à soutenir l'attractivité de l'entreprise. Chaque collaborateur bénéficie d'une rémunération fixe annuelle garantie, établie dans le respect des minima conventionnels et des pratiques de marché. Une rémunération variable peut compléter ce dispositif, fondée sur l'atteinte d'objectifs annuels quantitatifs et qualitatifs, incluant des objectifs en matière de responsabilité sociétale des entreprises (RSE).

Le salaire brut moyen mensuel incluant primes et rémunérations variables s'élève à 6 874,99 € pour l'ensemble des collaborateurs (6 540,08 € en 2024), et à 7 721,23€ pour les cadres. Les salariés peuvent également se voir attribuer des actions gratuites dans les conditions de droit commun qui constituent une rémunération différée. L'attribution de ces dernières est proposée au Conseil d'administration par le Comité des rémunérations du Groupe.

Enfin, l'articulation entre les intérêts du Groupe et ceux de ses collaborateurs est une priorité capitale dans le fonctionnement de ses activités. A ce titre, ATLAND a conclu en 2025 un accord de participation permettant aux collaborateurs de l'UES ATLAND de bénéficier directement des résultats du Groupe. Ce dispositif s'inscrit dans une politique globale de partage de la valeur, complémentaire des politiques de rémunération et d'évolution professionnelle, et contribue à renforcer la cohésion interne ainsi que le sentiment d'appartenance des équipes aux objectifs et à la stratégie du Groupe. Dans le cadre de son plan d'action en faveur de l'égalité professionnelle entre les hommes et les femmes, le groupe ATLAND a, notamment, mis en place en 2024, le maintien de la rémunération de base des collaborateurs durant leur congé de paternité après deux ans d'ancienneté, pour l'ensemble des structures du Groupe afin d'aller au-delà de l'obligation conventionnelle.

### 4.5.3. Renforcer le dialogue social

Le Groupe ATLAND a choisi de constituer fin 2019 une Unité Économique et Sociale (UES) pour l'ensemble des structures du Groupe afin qu'elles puissent bénéficier d'un Conseil Social et Économique (CSE) unique et que les avantages apportés par cette mise en place soient les mêmes pour tous les collaborateurs, quelle que soit la taille de leur structure d'appartenance. L'UES a fait l'objet d'évolutions diverses, afin de s'assurer que l'ensemble des collaborateurs du Groupe ATLAND puissent bénéficier d'un CSE unique. Le CSE est une instance essentielle de dialogue, avec laquelle ont été et sont négociés

des accords structurants comme les accords Groupe, la charte informatique, la charte de télétravail, le règlement intérieur de l'UES, encore l'accord BDESE (base de données économiques, sociales et environnementales) qui intègre les informations sur les conséquences environnementales de l'activité de l'entreprise ainsi que ses grandes orientations économiques et sociales. Le CSE est consulté sur les décisions stratégiques du Groupe, ainsi que sur l'ensemble des thématiques santé et sécurité.

Après un mandat de quatre années, de nouvelles élections ont eu lieu, et un nouveau CSE a été élu en décembre 2023.

### 4.5.4. Former, une priorité

Les besoins en formation sont identifiés lors des entretiens professionnels et des entretiens annuels d'évaluation et d'autoévaluation. Chaque collaborateur est par ailleurs invité tout au long de l'année à participer à des formations, séminaires ou conférences dans son domaine de compétences. Près de 24% du nombre d'heures de formations dispensées concernaient la RSE en 2025.

Dans la continuité de cette montée en compétence des équipes, 7 % des effectifs du Groupe présents au 31 décembre ont bénéficié d'une promotion en 2025 (7,1% en 2024 et 8,8 % en 2023).

#### CHIFFRES CLÉS :

- › 3 575 heures de formation en 2025 engagé dont 846 dans les thématiques RSE.
- › 21.9 heures de formation en moyenne par collaborateur en 2025.

Le Groupe ATLAND encourage également vivement les mobilités internes au sein de ses équipes afin de promouvoir la capacité d'adaptation, et la pluridisciplinarité du Groupe.

Convaincu du rôle essentiel des managers dans le développement et le bien-être des collaborateurs, le Groupe a par ailleurs mis en place à partir de 2020 une formation systématique pour tous les nouveaux managers, comprenant une première session de base et un approfondissement l'année suivante. En 2025, et ce comme les années précédentes, l'ensemble de ses nouveaux managers s'est vu proposer ce parcours de formation.



## 5. COMMENTAIRES SUR L'EXERCICE

5.1.	COMPTES CONSOLIDÉS ET INDICATEURS	80
5.2.	PRISES DE PARTICIPATIONS	86
5.3.	COMPTES ANNUELS	87

## 5.1. COMPTES CONSOLIDÉS ET INDICATEURS

Les états financiers consolidés présentés pour l'exercice clos au 31 décembre 2025 sont établis conformément aux normes IFRS (*International Financial Reporting Standard*) telles qu'adoptées dans l'Union européenne.

### Activité et situation financière du Groupe – compte de résultats consolidé IFRS

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

#### Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires à fin 2025 s'élève à **174,1 millions d'euros** soit une baisse de 12% par rapport à 2024. Cette baisse s'explique par une diminution de 18 % du chiffre d'affaires de l'activité de développement immobilier, qui a notamment été induite par la transformation du modèle d'affaires sur l'activité de promotion avec une participation minoritaire du Groupe dans les nouvelles opérations de promotion, déconsolidant ainsi le chiffre d'affaires associé aux projets immobiliers. L'activité de gestion d'actifs est en augmentation de 20 % grâce à une croissance des actifs sous gestion, à la hausse de la collecte brute et l'impact positif des acquisitions externes au prorata de leur date d'acquisition. Les revenus locatifs sont en baisse de 96 % en raison des arbitrages réalisés au cours des exercices précédents.

#### Revenus par semestre

Revenus (IFRS) (en K euros)	2025	2024	Variation (en K euros)	Variation (en %)
1 <sup>er</sup> semestre	91 223	78 982	12 241	15%
2 <sup>e</sup> semestre	82 919	119 961	-37 042	-31%
<b>TOTAL ANNUEL</b>	<b>174 142</b>	<b>198 944</b>	<b>-24 802</b>	<b>-12%</b>

## Revenus par activité

Revenus (IFRS) (en K euros)	2025	2024	Variation (en K euros)	Variation (en %)
Développement Immobilier	130 140	158 057	-27 918	-18%
Gestion d'actifs	43 847	36 691	+7 156	+20%
Investissement (revenus locatifs)	155	4 195	-4 040	-96%
<b>TOTAL ANNUEL</b>	<b>174 142</b>	<b>198 944</b>	<b>-24 802</b>	<b>-12%</b>

L'évolution des revenus et du chiffre d'affaires par métier est la suivante :

### Développement Immobilier (résidentiel et immobilier d'entreprises) : résilience de l'activité et changement du modèle d'affaires

Avec l'acquisition d'ATLAND Résidentiel le 15 novembre 2019, le Groupe a renforcé sa gamme de produits d'investissement immobilier pour les clients particuliers et les investisseurs professionnels. Cette acquisition a permis un élargissement des sources de revenus du pôle avec l'apport d'un métier complémentaire (promotion immobilière logement dans le Grand Paris) ayant un cycle différent de ses autres activités et l'optimisation du pilotage du Groupe en intégrant pleinement ses différentes activités au sein d'un même périmètre juridique.

En 2025, le pôle Développement Immobilier a réalisé un chiffre d'affaires consolidé de 130,1 M€ contre 158,1 M€ au 31 décembre 2024. La diminution du chiffre d'affaires s'explique par la mise en place de la stratégie du Groupe. ATLAND a en effet, au cours de l'année 2025, procédé au lancement de son premier véhicule de développement immobilier « ATLAND Développement Immo 1 », destiné à accompagner en fonds propres les opérations de promotion du Groupe. La mise en place de cette stratégie permet à ATLAND de continuer à orienter ses revenus vers un modèle d'honoraires, tout en maintenant un alignement d'intérêts par le co-investissement aux côtés de ses partenaires financiers.

En 2020, ATLAND a acquis 60 % des titres de la société Marianne Développement (ex. Les Maisons de Marianne), l'un des pionniers et leaders de l'habitat solidaire intergénérationnel en France au travers de son concept Les Maisons de Marianne. Depuis 2024, ATLAND détient 100% de sa filiale, après avoir procédé au rachat des parts des minoritaires. La société, qui conçoit et réalise des opérations en collaboration avec des promoteurs et pour le compte d'opérateurs sociaux, totalise, à ce jour, 49 résidences intergénérationnelles en exploitation.

### Gestion d'actifs : hausse de la collecte brute et croissance des actifs sous gestion

Le chiffre d'affaires au 31 décembre 2025 de l'activité gestion d'actifs est en hausse de 18 % par rapport à l'exercice 2024.

Grâce à une collecte nette soutenue et à l'intégration des acquisitions de Keys REIM et STAM Europe, le Groupe a atteint 6,5 Mds€ d'actifs sous gestion au 31 décembre 2025 (+42% par rapport au 31 décembre 2024).

En 2025, ATLAND Voisin a vu ses honoraires de souscription nets de rétrocession augmenter de 10% avec une hausse de la collecte nette (+18 %). Ses honoraires de gestion sont également en hausse de 9 % grâce à la hausse continue des actifs sous gestion (+7 %).

Par ailleurs, la plateforme de dette privée immobilière Fundimmo a réalisé une collecte nette de 12 M€ (en retrait de 48 % par rapport à l'exercice 2024), pour 17 projets financés.

### Investissement (revenus locatifs) : impact des variations de périmètre

Les revenus locatifs ont baissé de 96 % par rapport au 31 décembre 2024 pour s'établir à 155 K€.

Cette baisse attendue est liée aux cessions d'actifs réalisées ces dernières années, confirmant la stratégie de recentrage du Groupe autour de la gestion d'actifs.

#### Résultat opérationnel courant

Le résultat opérationnel courant 2025 est en hausse de 19 % pour s'établir à 12 016 K€. Un EBITDA Récurrent Retraité ajusté des éléments exceptionnels et non récurrents est présenté ci-après afin de refléter la performance comptable et financière du Groupe sur son activité récurrente.

#### Résultat financier

La charge financière qui s'élève à 6 108 K€, en baisse de 47% par rapport à 2024 comprend principalement :

- > des frais financiers sur emprunts : refinancement et financements court terme mis en place dans le cadre des opérations de promotion ;
- > des variations de juste valeur des couvertures de taux passées en résultat pour leur part inefficace ;
- > des variations de provision à composante financière.

#### Amortissements et provisions

Cette charge nette diminue de 3 432 K€ sur la période pour s'établir à 3 363 K€, principalement liée aux cessions en 2023 et 2024 des immeubles de placement détenus.

#### Résultat net consolidé

Le résultat net consolidé 2025 est bénéficiaire à hauteur de 7 849 K€ versus 10 779 K€ au 31 décembre 2024. Cette baisse est principalement liée à l'impact des cessions d'actifs en 2024.

### EBITDA récurrent retraité et résultat net récurrent

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 s'élève à 18,9 M€ fin 2025 contre 17,9 M€ fin 2024.

La hausse de 1 M€ provient essentiellement de l'activité de gestion d'actifs (hausse des honoraires de gestion).

Le résultat net récurrent est défini comme le résultat avant provisions pour dépréciations des actifs et variation de valeur des instruments de couverture et avant éléments dont le caractère est exceptionnel dans leur survenance ou leur montant.

Il s'élève à 9,2 M€ à fin 2025 contre 7,3 M€ à fin 2024. Cette amélioration reflète à la fois la performance des métiers et la baisse de la charge financière du Groupe.

# 5 COMMENTAIRES SUR L'EXERCICE

Comptes consolidés et indicateurs

(en K euros)	Déc. 2025	Déc. 2024	Var. 2025/2024	Var. (en %)
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES</b>	<b>174 142</b>	<b>198 944</b>	<b>-24 802</b>	<b>-12%</b>
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>12 016</b>	<b>10 091</b>	<b>+1 925</b>	<b>+19%</b>
Amortissements et dépréciations des immobilisations	3 778	5 649	-1 871	-33%
Paielements en actions	560	521	+39	+7%
Dividendes reçus des entreprises comptabilisées par équivalence et ayant une nature opérationnelle <sup>(1)</sup>	1 403	781	+622	+80%
Contribution des club-deal et opérations en co-investissement	84	86	-2	-2%
Éléments non récurrents	1 114	756	+358	+47%
<b>EBITDA RÉCURRENT RETRAITÉ</b>	<b>18 955</b>	<b>17 883</b>	<b>+1 072</b>	<b>+6%</b>
<b>Ebitda récurrent retraits</b> par action en euros <sup>(3)</sup>	<b>4,38 €</b>	<b>4,12 €</b>	<b>+0</b>	<b>+6%</b>
Charges financières hors variation des instruments de couverture	-4 814	-9 949	+5 135	-52%
Résultat des acquisitions/cessions d'actifs	-86	8 810	-8 896	-101%
Charges ou produits d'impôt	-1 112	-3 810	+2 698	-71%
<b>RÉSULTAT NET RÉCURRENT AVANT AMORTISSEMENT</b> <sup>(2)</sup>	<b>12 943</b>	<b>12 935</b>	<b>+8</b>	<b>+0%</b>
<b>Résultat net récurrent avant amortissement des actifs</b> par action en euros <sup>(3)</sup>	<b>2,99 €</b>	<b>2,98 €</b>	<b>+0</b>	<b>+0%</b>
Amortissement des actifs	-3 687	-5 608	+1 920	-34%
<b>RÉSULTAT NET RÉCURRENT</b> <sup>(4)</sup>	<b>9 256</b>	<b>7 327</b>	<b>+1 929</b>	<b>+26%</b>
<b>Résultat net récurrent</b> par action en euros <sup>(3)</sup>	<b>2,14 €</b>	<b>1,69 €</b>	<b>+0</b>	<b>+27%</b>
Provisions pour dépréciation des actifs et des immeubles	0	0	+0	
Autres éléments non récurrents <sup>(5)</sup>	-1 406	3 452	-4 858	-141%
<b>RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ</b>	<b>7 849</b>	<b>10 779</b>	<b>-2 929</b>	<b>-27%</b>
<b>Résultat net consolidé</b> par action en euros <sup>(3)</sup>	<b>1,81 €</b>	<b>2,48 €</b>	<b>-1</b>	<b>-27%</b>
Minoritaires	-257	1 971	-2 228	-113%
<b>RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ QP GROUPE</b>	<b>8 106</b>	<b>8 808</b>	<b>-702</b>	<b>-8%</b>
<b>Résultat net consolidé</b> par action en € QP Groupe <sup>(3)</sup>	<b>1,87 €</b>	<b>2,03 €</b>	<b>-0,16</b>	<b>-8%</b>

(1) Résultat courant des sociétés mise en équivalence 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)

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

(3) Résultat part action dilué (nombre d'actions en circulation retraité des titres d'autocontrôle)

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

(5) Dont Boni Acquisition Maisons Marianne 2.320 k€ et opération de couverture 1.502 k€

## Bilan consolidé au 31 décembre 2025

Actif (en K euros)	Déc. 2025	Déc. 2024	Var.
Immeubles de placement	2 410	2 564	-155
Autres actifs non courants	104 624	68 531	+36 094
Actifs détenus en attente de signature de la vente	710	3 155	-2 445
Actifs courants	212 535	249 414	-36 879
Trésorerie et équivalents de trésorerie	73 152	99 890	-26 738
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>393 431</b>	<b>423 555</b>	<b>-30 124</b>

Passif (en K euros)	Déc. 2025	Déc. 2024	Var.
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>139 276</b>	<b>142 243</b>	<b>-2 967</b>
<i>dont hors Groupe</i>	<i>1 764</i>	<i>3 175</i>	<i>-1 411</i>
<b>DETTES FINANCIÈRES</b>	<b>111 444</b>	<b>132 619</b>	<b>-21 175</b>
<i>dont dette obligataire (EuroPP)</i>	<i>4 703</i>	<i>32 285</i>	<i>-27 582</i>
<i>dont dettes bancaires long-terme et corporate</i>	<i>64 254</i>	<i>46 288</i>	<i>17 966</i>
<i>dont dettes bancaires Développement Immobilier</i>	<i>28 303</i>	<i>49 175</i>	<i>-20 872</i>
<b>AUTRES DETTES</b>	<b>142 712</b>	<b>148 692</b>	<b>-5 981</b>
<i>dont dettes fournisseurs</i>	<i>66 434</i>	<i>89 563</i>	<i>-23 129</i>
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>393 431</b>	<b>423 555</b>	<b>-30 124</b>

### Immeubles de placement

La valeur nette comptable des immeubles de placement est en retrait de 155 K€ pour s'établir à 2,4 M€ au 31 décembre 2025. Cette baisse s'explique principalement par la cession de l'actif Speedy à Caen au cours de l'exercice.

### Endettement net

Le 27 juin 2025, ATLAND a procédé au refinancement de sa dette corporate avec la mise en place d'un financement bancaire pour un montant de 40 M€, assorti d'un crédit de croissance externe plafonné à 20 M€ et tiré à hauteur de 19 M€. 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.

Dans le cadre de ces deux financements, le Groupe précise que des covenants spécifiques y sont attachés et que ces derniers ont toujours été respectés à ce jour. Les informations relatives à ces covenants sont détaillés ci-après et les modalités de calcul sont indiquées dans la note 6.13 :

Ratio R1 – *Leverage Ratio* : Ratio de levier, désigne à la date de test concerné le rapport entre les dettes financières nettes corporate du Groupe et l'EBITDA récurrent,

Ratio R2 – *DSCR (Debt Service Coverage Ratio)* : Ratio de couverture de la dette ; désigne à la date de test donnée, soit le rapport entre le Cash Flow Libre et le Service de la dette, soit un niveau de trésorerie disponible minimum.

Le Groupe ne dispose pas de clauses de défauts croisés (« cross-default ») et de priorisation de remboursement dans les contrats d'emprunt. Ces éléments contribuent à la robustesse et à la flexibilité de la structure financière du Groupe.

Enfin, dans le cadre de ses opérations de Développement Immobilier, le Groupe met en place des financements bancaires spécifiques sous forme de crédits promoteurs. Ces crédits sont mobilisés par tirages successifs, en fonction des besoins financiers des différents projets.

L'endettement net consolidé du Groupe (de la trésorerie et équivalents de trésorerie) s'élève à 38,9 M€ à fin décembre 2025 contre 35,3 M€ à fin décembre 2024 (hors impact IFRS 16) et à 25,4 M€ en intégrant les obligations locatives liées à IFRS 16.

La dette long terme et corporate est couverte contre la hausse des taux à près de 85 % au 31 décembre 2025 contre un peu plus de 61 % au 31 décembre 2024 (hors dette court terme liée à l'activité de *Développement Immobilier* et obligations locatives).

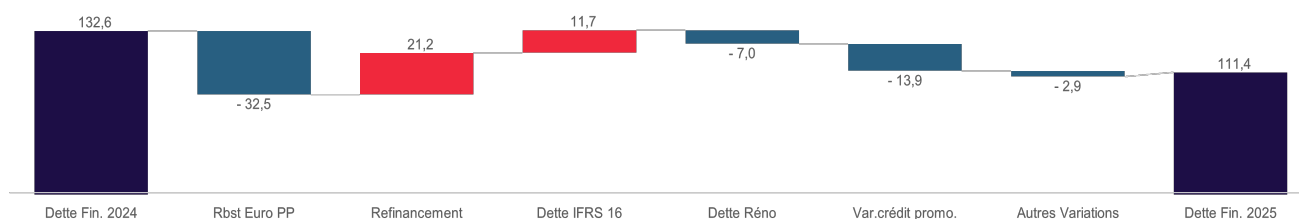
Le taux d'intérêt moyen du Groupe (hors obligations locatives liées à IFRS 16) s'élève à 4,43 % au 31 décembre 2025 contre 3,17 % au 31 décembre 2024. La durée moyenne de la dette résiduelle (y compris dette obligataire et retraitement IFRS 16 et hors dette court terme affectée à l'activité de Développement immobilier) s'élève à 4,94 ans au 31 décembre 2025 contre un peu plus d'un an au 31 décembre 2024.

### Endettement financier

Décomposition (en K euros)	Valeurs 31/12/2025	Valeurs 31/12/2024	Var.
Emprunt obligataire net des frais <sup>(1)</sup>	4 703	32 285	-27 582
Emprunts auprès des établissements de crédit	51 915	5 165	+46 750
Obligations locatives	11 599	89	+11 510
Crédits promoteurs	5 250	31 931	-26 681
Dettes financières diverses - Dépôts de garanties	146	457	-311
<b>TOTAL PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS</b>	<b>73 613</b>	<b>69 926</b>	<b>+3 687</b>
Coupons courus sur emprunts obligataires	0	1 154	-1 154
Emprunts auprès des établissements de crédit	12 491	45 489	-29 090
Obligations locatives	1 850	1 696	+153
Crédits promoteurs	23 052	17 245	+5 807
Dettes financières diverses - Dépôts de garantie	191	19	+172
Concours bancaires courants	41	72	-31
Intérêts courus non échus	205	927	-722
<b>TOTAL PASSIFS FINANCIERS COURANTS</b>	<b>37 830</b>	<b>62 694</b>	<b>-24 864</b>
<b>ENDETTEMENT FINANCIER TOTAL</b>	<b>111 444</b>	<b>132 619</b>	<b>-21 177</b>

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

### Variation de l'endettement financier (en M. euros)

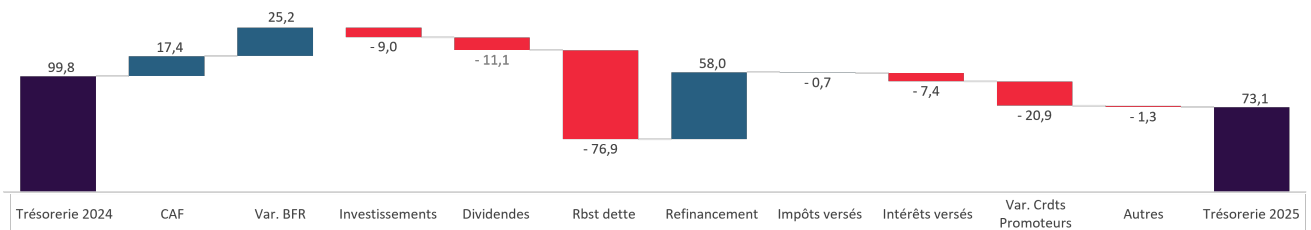


### Situation financière consolidée et endettement net

L'endettement net (y compris retraitement IFRS 16) correspond aux passifs financiers moins la trésorerie et équivalents de trésorerie disponibles :

(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
<b>ENDETTEMENT NET</b>	<b>38 891</b>	<b>35 280</b>
Juste valeur nette des instruments de couverture	163	431
<b>ENDETTEMENT NET HORS JUSTE VALEUR DES COUVERTURES</b>	<b>39 054</b>	<b>35 711</b>

### Évolution de la trésorerie (en M. euros)



La capacité d'autofinancement (CAF) correspond au résultat net consolidé retraité :

- > de la quote-part dans les résultats des sociétés mise en équivalence et de l'effet des titres en IFRS9 ;
- > des dotations nettes aux amortissements et dépréciations ainsi que des autres produits et charges calculés ;
- > des paiements fondés sur des actions ;
- > du coût de l'endettement financier net et de la variation de la juste valeur des instruments financiers ;
- > des plus et moins de values de cession sur les immeubles de placement ;
- > de l'impôt.

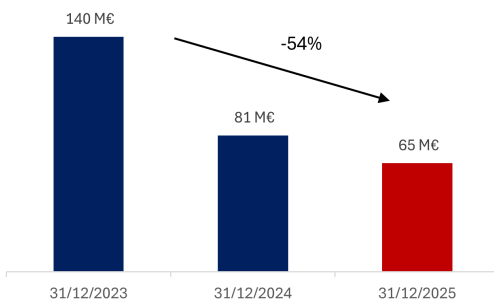
Le prix de cession des immeubles de placement (IP) correspond aux produits relatifs aux cessions des actifs détenus en propre diminués des frais de cession et des indemnités de remboursement anticipé sur emprunt.

### Autres Indicateurs suivis par le Groupe :

En mars 2024, le Groupe a présenté sa stratégie de développement tournée vers la gestion d'actifs et d'opérations de développement immobilier, et recentrant ses revenus sur les honoraires et le rendement de ses capitaux, avec plusieurs objectifs de performance : réduction de la dette corporate consolidée de 50% d'ici fin 2026, rendement sur fonds propres supérieur à 10% et marge sur honoraires supérieure à 30% à horizon 2028.

À ce jour, ces indicateurs ne font pas l'objet d'une présentation dans les états financiers du Groupe notamment en raison de la diversité des activités et des typologies de revenus. Le Groupe a engagé des travaux visant à structurer le suivi de ces indicateurs afin d'en permettre une présentation homogène et réconciliée avec ses états financiers. Ces évolutions seront intégrées dans la présentation des comptes 2026 dans le cadre de l'application de la norme IFRS 18.

- > **Réduction de la dette corporate consolidée** : l'objectif de réduction de la dette corporate consolidée est atteint à fin 2025 avec plus d'un an d'avance. Au 31 décembre 2025 le montant de la dette corporate consolidée s'élève à 64,6 M€ soit une baisse de 54% par rapport au 31 décembre 2023.



- > **Marge sur honoraires** : l'objectif du Groupe est d'atteindre une marge sur honoraires supérieure à 30% sur l'ensemble de ses activités générant des revenus. En attendant l'application de la norme IFRS 18, une projection de cet indicateur, établie à partir des données consolidées sur l'activité Gestion d'actifs et à partir des données sociales de Neolieux et Maisons Marianne, est la suivante :
  - au global sur le Groupe, une marge sur honoraires s'élève à 18% en 2025.
- > **Rendement sur fonds propres** : l'objectif de 10% de rendement sur les fonds propres investis par le Groupe dans ses stratégies (notamment fonds, co-investissements, et autres opérations équivalentes). Au cours de l'exercice 2025, le Groupe s'est engagé à investir :
  - à hauteur de 2 M€ dans le premier club-deal de développement immobilier ADI 1 avec un objectif de TRI supérieur à 12%, et ;
  - à hauteur de 3 M€ dans le fonds ACRED appelé à hauteur de 2,4 M€ à fin décembre, visant un TRI d'environ 6%.

À ces investissements s'ajoutent les participations existantes, notamment dans le véhicule POP (cf note 6.5 du chapitre 7) pour lequel l'objectif de rendement est d'environ 8%.

### 5.2. PRISES DE PARTICIPATIONS

Les principaux mouvements sur les participations en 2025 sont les suivants :

› **Acquisition Keys REIM :**

Dans le cadre du renforcement de son positionnement comme acteur de référence dans la gestion d'actifs, la société ATLAND a acquis 100% du capital de Keys REIM auprès de Keys & Co le 30 juin 2025. L'acquisition de Keys REIM permet de diversifier la typologie de fonds gérés ainsi que d'acquérir une base d'investisseurs fortunés ("High Net Worth").

› **Acquisition STAM EUROPE :**

Afin de renforcer et diversifier ses capacités de gestion pour comptes de tiers, ATLAND, via sa filiale ATLAND Investment Management, a acquis 100% du capital de la société STAM EUROPE le 19 septembre 2025.

## 5.3. COMPTES ANNUELS

### Comptes sociaux au 31 décembre 2025

Actif (en K euros)	2025	2024	Var.
Actifs immobilisés	198 267	181 573	+16 694
Stocks	8	25	-17
Créances	10 179	11 590	-1 411
Disponibilités	9 610	39 608	-29 998
Charges constatées d'avance et frais d'émission d'emprunt à étaler	990	564	+534
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>219 054</b>	<b>233 360</b>	<b>-14 306</b>

Passif (en K euros)	2025	2024	Var.
Capitaux propres	146 400	147 047	-647
Provisions pour risques et charges	795	869	-74
Dettes financières	63 098	79 489	-16 391
Dettes diverses	8 761	5 956	+2 805
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>219 054</b>	<b>233 360</b>	<b>-14 306</b>

(en K euros)	Déc. 2025	Déc. 2024	Var.
Chiffre d'affaires	8 446	3 549	+4 897
Autres produits	2 478	1 497	+981
<b>TOTAL PRODUITS</b>	<b>10 924</b>	<b>5 047</b>	<b>+5 877</b>
Charges opérationnelles	-10 908	-8 318	-2 590
Impôts et taxes	-322	-175	-147
Dotations aux amortissements et dépréciations	-191	-638	447
Autres charges	-1 371	-1 499	128
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>-1 868</b>	<b>-5 583</b>	<b>-3 715</b>
Résultat financier	9 076	44 104	-35 028
Résultat exceptionnel	-176	1 716	-1 892
Participation des salariés	-263		-263
Impôt sur les sociétés	2 349	1 437	+88
<b>RÉSULTAT NET SOCIAL</b>	<b>9 117</b>	<b>41 674</b>	<b>-32 557</b>

Le résultat d'exploitation est déficitaire à hauteur de **1 868 K€** au 31 décembre 2025 (contre une perte de **5 583 K€** au 31 décembre 2024). Cette variation, outre les effets périmètres, s'explique principalement par l'évolution des refacturations effectives des coûts opérationnels supportés par ATLAND au profit de ses filiales.

Le résultat financier est bénéficiaire à hauteur de **9 076 K€** contre **44 104 K€** en 2024. Ce résultat comprend les remontées de résultats des filiales transparentes, les dividendes issus des filiales soumises à l'impôt sur les sociétés ainsi que l'étalement des charges relatives au financement, historiquement renseignées en exploitation avant le changement de méthode comptable.

Le résultat exceptionnel est déficitaire à hauteur de **-176 K€**. Ce résultat est entièrement dégagé par la constatation de dotations aux amortissements dérogatoires. La variation s'explique principalement par l'application du règlement ANC n°2022-06 du 04 novembre 2022 mentionnée en méthode comptable de l'annexe sociale.

Le résultat net de la société présente un bénéfice net de **9 117 K€** contre un bénéfice net de **41 674 K€** au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

Le total du bilan s'établit à **219 054 K€** contre **233 360 K€** au 31 décembre 2024.

### Échéancier des comptes fournisseurs et délais de règlement clients et fournisseurs

Conformément aux articles L.441-6-1 et D.441-4 du Code de commerce vous sont présentées dans le tableau ci-dessous les factures reçues et émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu :

	Factures reçues non réglées à la date de clôture dont le terme est échu					Factures émises non réglées à la date de clôture dont le terme est échu						
	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
<b>(A) TRANCHES DE RETARD DE PAIEMENT</b>												
Nombre de factures concernées		14	27	4	20	65			27		20	47
Montant total des factures (en K euros)		118	295	223	110	747			16		770	786
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice		3%	7%	5%	3%	17,8%						-
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice						-			0,4 %		18,4 %	18,8 %
<b>(B) FACTURES EXCLUES DU (A) RELATIVES À DES DETTES CRÉANCES LITIGIEUSES OU NON COMPTABILISÉES</b>												
Nombre de factures exclues						-						-
Montant total des factures exclues						-						-
<b>(C) DÉLAIS DE PAIEMENT DE RÉFÉRENCE UTILISÉS</b>												
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Les retards de paiement susvisés sont calculés par rapport aux délais de paiement contractuellement convenus avec chaque fournisseur.						Les retards de paiement susvisés sont calculés par rapport aux délais de paiement contractuellement convenus avec chaque client					

### Tableau des 5 derniers exercices (en euros)

Nature des indications	2021	2022	2023	2024	2025
<b>I – SITUATION FINANCIÈRE EN FIN D'EXERCICE :</b>					
a) Capital social	49 060 825	49 060 825	49 068 822	49 068 822	49 068 822
b) Nombre d'actions émises	4 460 075	4 460 075	4 460 802	4 460 802	4 460 802
c) Nombre d'actions futures à émettre :	19 825	22 807	36 525	31 961	38 580
c1) Nombre d'obligations remboursables en actions	0	0	0	0	0
c2) Nombre d'actions gratuites attribuées	19 825	22 807	36 525	31 961	38 580
c3) Nombre d'actions/Exercice des BSA B	0	0	0	0	0
<b>II – RÉSULTAT GLOBAL DES OPÉRATIONS EFFECTIVES :</b>					
a) Chiffre d'affaires hors taxes	267 850	71 579	0	3 549 208	8 445 982
b) Bénéfice avant impôts, amortissements et provisions	5 788 540	13 453 738	19 305 157	41 049 442	12 610 775
c) Impôt sur les bénéfices	0	2 831 249	955 830	1 437 042	2 349 438
d) Bénéfice après impôts, amortissements et provisions	5 880 475	6 326 841	18 571 766	41 673 790	9 117 017
e) Montant des bénéfices distribués	6 690 113	7 805 131	8 920 150	10 259 844	10 259 844
<b>III – RÉSULTAT DES OPÉRATIONS RÉDUIT À UNE SEULE ACTION :</b>					
a) Bénéfice après impôts, mais avant amortissements et provisions	1,3	2,38	4,54	9,20	3,36
b) Bénéfice après impôts, amortissements et provisions	1,32	1,42	4,16	9,34	2,04
c) Dividende versé à chaque action	1,5	1,75	2,00	2,30	2,30
<b>IV – PERSONNEL :</b>					
a) Nombre de salarié au 31/12/2025	0*	0*	0*	38	42
b) Montant de la masse salariale	1 261 128	762 575	509 163	5 893 986	7 328 602
c) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (Sécurité Sociale, œuvres sociales...)	0	0	0	0	0

\* Les salariés sont portés par les filiales du groupe ATLAND Voisin, ATLAND Résidentiel, Fundimmo et Marianne Développement et ATLAND Group jusqu'en 2023. Sur 2024, la société ATLAND dispose de salariés issus à la fois du transfert des équipes Landco et de la fusion avec ATLAND Group.



## 6. ORGANISATION DE LA SOCIÉTÉ ET INFORMATION SUR LE CAPITAL

<b>6.1. INFORMATIONS GÉNÉRALES SUR LA SOCIÉTÉ</b>	<b>90</b>
6.1.1. Renseignements à caractère général	90
6.1.2. Organisation du Groupe	92
<b>6.2. DISTRIBUTION ET RÉSOLUTIONS</b>	<b>93</b>
6.2.1. Affectation du résultat d'ATLAND (comptes sociaux)	93
6.2.2. Présentation du projet de résolutions soumises à l'Assemblée Générale Mixte des actionnaires	93
<b>6.3. ACTIONNARIAT : RÉPARTITION DU CAPITAL ET DES DROITS DE VOTE</b>	<b>99</b>
6.3.1. Répartition du capital et des droits de vote au 31 décembre 2025	99
6.3.2. Évolution du capital et des droits de vote	100
6.3.3. Actionnaires de référence	101
6.3.4. Concerts déclarés	101
6.3.5. Montant du capital autorisé non émis et tableau récapitulatif	102
6.3.6. Options de souscription d'actions consenties aux mandataires sociaux et aux salariés	102
6.3.7. Attributions gratuites d'actions consenties aux mandataires sociaux et aux salariés	102
6.3.8. Titres donnant accès au capital	104
6.3.9. Opérations de la Société sur ses propres actions et programme de rachat	104
6.3.10. Opérations réalisées par les dirigeants ou les personnes auxquelles ils sont étroitement liés sur les titres de la Société/Franchissements de seuils	106
6.3.11. Éléments susceptibles d'avoir une influence en cas d'offre publique initiée sur la Société	106
<b>6.4. INFORMATION SUR LE COURS DE BOURSE ET POLITIQUE DE DISTRIBUTION DES DIVIDENDES</b>	<b>107</b>
6.4.1. Informations concernant l'action ATLAND	107
6.4.2. Dividende au titre de l'exercice 2025	107
6.4.3. Politique de distribution de dividendes	107

### 6.1. INFORMATIONS GÉNÉRALES SUR LA SOCIÉTÉ

Les informations figurant sur le site internet mentionné par les liens hypertextes <https://www.ATLAND.fr/> figurant aux pages 3, 40, 42 et 185 du présent document ne font pas partie du document d'enregistrement universel. A ce titre, ces informations n'ont été ni examinées ni approuvées par l'Autorité des Marchés Financiers.

#### 6.1.1. Renseignements à caractère général

##### 6.1.1.1. Informations générales concernant la Société

Numéro d'identification SIREN : 598 500 775 RCS PARIS

Numéro d'identification SIRET : 598 500 775 00112

LEI (identifiant d'entité juridique) : 549300HGBVWX4FC44K67

Code APE : 6820B

Les statuts de la Société, le règlement intérieur du Conseil d'administration, les documents relatifs aux Assemblées Générales, les rapports des Commissaires aux comptes et tous documents tenus à disposition des actionnaires en application de la loi peuvent être consultés au siège social de la Société.

##### 6.1.1.2. Dénomination (Article 3 des statuts) et siège social (Article 4 des statuts)

La dénomination sociale de la Société est ATLAND (anciennement Foncière ATLAND). La dénomination a été modifiée au cours de l'Assemblée Générale mixte du 17 mai 2022.

Le siège social de la Société est situé au 121 avenue de Malakoff - 75116 Paris depuis le 31 juillet 2025.

ATLAND Voisin, NEOLIEUX (anciennement dénommée ATLAND Résidentiel), My Share Company, ATLAND Investment Management, Aedgis Maisons Marianne, STAM Europe, et Keys REIM filiales de ATLAND, sont sous-locataires de bureaux sis 121 avenue de Malakoff - 75116 Paris dans lesquels ATLAND a domicilié son siège social.

Un bail commercial a été conclu entre la SCI MALAKOFF PICHAT et ATLAND, le 23 mai 2025.

##### 6.1.1.3. Forme juridique et législations particulières applicables

Société anonyme de droit français à Conseil d'administration, régie par les dispositions du Code de commerce ainsi que par ses statuts.

En conséquence de l'évolution du concert ATLAND, au cours de l'année 2022, le seuil de 60% en capital et droit de vote a été franchi par ledit concert et la Société ne respecte plus les conditions du régime SIIC, tel que prévu par l'article 208 C du Code général des impôts.

En conséquence, la Société n'est plus éligible au régime SIIC depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022.

##### 6.1.1.4. Constitution et durée de la Société (Article 5 des statuts)

L'acte de constitution de la Société a été déposé le 23 mars 1920 en l'étude de Maître Kastler, notaire à Paris. La durée de la Société, initialement fixée à 50 années à compter de sa constitution, a été prorogée par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 9 septembre 1941 pour une durée qui expirera le 31 décembre 2040, sauf dissolution anticipée ou prorogation.

##### 6.1.1.5. Objet social (Article 2 des statuts)

La Société a pour objet en France et à l'étranger :

- L'acquisition, la gestion, la location, la prise à bail, la vente et l'échange de tous terrains, immeubles, biens et droits immobiliers, l'aménagement de tous terrains, la construction de tous immeubles, l'équipement de tous ensembles immobiliers. Le tout, soit directement, soit par prise de participations ou d'intérêts, soit en constituant toute société civile ou commerciale ou groupement d'intérêt économique, par le recours à tout moyen de financement et notamment par voie d'emprunt et la constitution de toute sûreté réelle ou personnelle ;
- Toute prise de participation, sous toutes formes quelconques, dans toutes personnes morales, françaises ou étrangères ;
- Et, de la façon la plus générale, toutes opérations commerciales, industrielles, financières et économiques, de nature mobilière et immobilière, pouvant être nécessaires ou utiles aux opérations de la Société tant en France et dans ses départements et territoires d'Outre-Mer que partout à l'étranger.

##### 6.1.1.6. Exercice social (Article 20 des statuts)

L'exercice social commence le 1<sup>er</sup> janvier et finit le 31 décembre. Il a une durée de douze mois.

##### 6.1.1.7. Répartition statutaire des bénéfices (Article 21 des statuts)

Aux termes de l'article 21 des statuts, la répartition des bénéfices est la suivante :

« S'il résulte des comptes de l'exercice, tels qu'ils sont approuvés par l'Assemblée Générale dans les six mois de clôture, l'existence d'un bénéfice distribuable tel qu'il est défini par la loi, l'Assemblée Générale décide de l'inscrire à un ou plusieurs postes de réserves dont elle règle l'affectation ou l'emploi, de le reporter à nouveau ou de le distribuer.

Après avoir constaté l'existence de réserves dont elle a disposition, l'Assemblée Générale peut décider la distribution de sommes prélevées sur ces réserves sur lesquelles les prélèvements ont été effectués.

Toutefois, les dividendes sont prélevés par priorité sur le bénéfice distribuable de l'exercice.

L'Assemblée Générale peut décider que le paiement du dividende ou d'un acompte se fasse en Actions Ordinaires, conformément à la loi. »

### 6.1.1.8. Assemblées Générales (Articles 18 et 19 des statuts)

Les assemblées d'actionnaires sont convoquées et délibèrent dans les conditions prévues par le Code de commerce.

Elles sont réunies au siège social ou en tout autre lieu précisé dans l'avis de convocation.

Les Assemblées Générales se composent de tous les actionnaires dont les titres sont libérés des versements exigibles et pour lesquels il a été justifié du droit de participer aux Assemblées Générales par l'enregistrement comptable des titres au nom soit de l'actionnaire, soit, lorsque l'actionnaire n'a pas son domicile sur le territoire français, de l'intermédiaire inscrit pour son compte, au troisième jour ouvré précédant l'Assemblée à zéro heure (heure de Paris).

L'enregistrement comptable des titres dans le délai prévu au paragraphe précédent doit s'effectuer soit dans les comptes titres nominatifs tenus par la Société ou par l'intermédiaire habilité, soit dans les comptes titres au porteur tenus par l'intermédiaire habilité.

L'accès à l'Assemblée Générale est ouvert à ses membres sur simple justification de leurs qualité et identité. Le Conseil d'Administration peut, s'il le juge utile, faire remettre aux actionnaires des cartes d'admission nominatives et personnelles et exiger la production de ces cartes.

Tout Actionnaire peut voter à distance, dans les conditions prévues par la loi et les règlements.

Tout Actionnaire peut également, si le conseil d'administration le permet au moment de la convocation d'une assemblée générale, participer à cette assemblée par un moyen de télécommunication permettant son identification sous les réserves et dans les conditions fixées par la loi et les règlements en vigueur. Cet actionnaire est alors réputé présent à cette assemblée pour le calcul du quorum et de la majorité.

L'Assemblée Générale est présidée par le Président du Conseil d'administration ou, à son défaut, par un membre du Conseil d'administration délégué à cet effet.

Les deux actionnaires présents et acceptant, représentant le plus grand nombre d'Actions Ordinaires tant comme propriétaires que comme mandataires, sont appelés à remplir les fonctions de scrutateurs.

Le bureau désigne un secrétaire qui peut être pris en dehors des membres de l'assemblée.

À chaque assemblée, il est tenu une feuille de présence contenant les nom, prénom usuel et domicile des actionnaires présents ou représentés et de chaque mandataire et le nombre d'Actions Ordinaires dont chacun d'eux est porteur ou qu'il représente. Cette feuille de présence, émarginée par les actionnaires présents, en cette qualité ou en qualité de mandataires, et certifiée exacte par les membres du bureau, est déposée au siège social et doit être communiquée à tout requérant.

Dans toutes les assemblées, le quorum est calculé sur l'ensemble des Actions Ordinaires composant le capital social, déduction faite de celles qui sont privées du droit de vote en vertu des dispositions législatives ou réglementaires.

**Il est proposé à l'Assemblée Générale du 20 mai 2026 de mettre l'article 18 des statuts en adéquation avec le décret 2026-94 du 13 février 2026, prévoyant entre autre un délai de cinq jours ouvrés et non plus de trois jours pour l'enregistrement comptable des titres d'actionnaires permettant ainsi de participer à l'Assemblée Générale.**

### 6.1.1.9. Droit de vote double (Article 19 des statuts)

Aux termes de l'article 19 des statuts, dans toutes les Assemblées, chaque membre de l'Assemblée a autant de voix qu'il représente d'actions, soit comme propriétaire, soit comme mandataire.

Les propriétaires d'Actions Ordinaires pour lesquelles il sera justifié d'une inscription nominative depuis deux ans au moins jouissent d'un droit de vote double de celui qu'ils posséderaient en vertu du paragraphe précédent, pour les mêmes titres.

### 6.1.1.10. Obligation de déclaration et Franchissement de seuils statutaires

Outre les seuils légaux, l'article 8 des statuts prévoit que : « Toute personne physique ou morale, agissant seule ou de concert, venant à détenir directement ou indirectement, par l'intermédiaire d'une ou plusieurs personnes morales qu'elle contrôle au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce, un nombre d'actions représentant une proportion du capital social ou des droits de vote, égale ou supérieure à 2,5 %, ou tout multiple de ce pourcentage, y compris au-delà des seuils de déclarations prévus par les dispositions légales et réglementaires, doit informer la Société du nombre total d'actions et des droits de vote qu'elle possède, ainsi que des titres donnant accès à terme au capital et des droits de vote qui y sont potentiellement attachés, par lettre recommandée avec accusé de réception dans le délai de cinq jours de bourse à compter le franchissement de seuil.

L'obligation d'informer la Société s'applique également lorsque la participation de l'actionnaire en capital ou en droits de vote devient inférieure à chacun des seuils mentionnés à l'alinéa précédent du présent article.

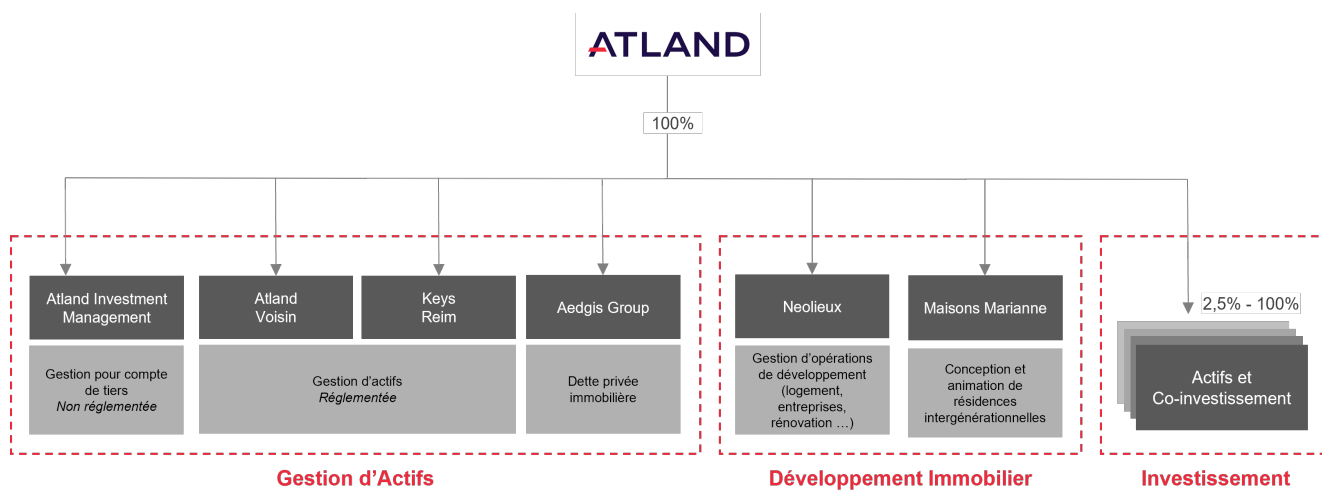
Les sanctions prévues par la loi en cas d'inobservation de l'obligation de déclaration de franchissement des seuils légaux s'appliquent également en cas de non-déclaration du franchissement des seuils prévus par les présents statuts, à la demande, consignée dans le procès-verbal de l'Assemblée Générale, d'un ou de plusieurs actionnaires détenant au moins 5 % du capital ou des droits de vote de la société. »

## 6.1.2. Organisation du Groupe

### Évolution de l'organisation du Groupe au cours de l'exercice

Sur ce point, nous vous invitons à vous référer au périmètre de consolidation détaillé dans la note 3 de l'annexe aux comptes consolidés.

L'organigramme simplifié du Groupe au 31 décembre 2025 est présenté ci-dessous :



## 6.2. DISTRIBUTION ET RÉOLUTIONS

### 6.2.1. Affectation du résultat d'ATLAND (comptes sociaux)

L'exercice écoulé fait apparaître pour ATLAND, un bénéfice net de 9.117.017,64 euros. Ce montant augmenté du report à nouveau antérieur créditeur d'un montant de 319.304,40 € constitue un bénéfice distribuable de 9.436.322,04 €.

Il est proposé à l'assemblée générale de :

- › distribuer un montant de 7.806.403,50 € soit 1,75 € par action (y compris les actions auto-détenues),
- › affecter le solde, soit 1.629.918,54 € au poste « Autres Réserves ».

En conséquence, après affectation, le poste « Report à Nouveau » créditeur serait ramené de 319.304,40 € à 0 € et le poste « Autres Réserves » s'élèverait à 51.833.823,89 €.

Cette distribution serait mise en règlement le 9 juillet 2026.

Conformément aux dispositions de l'article 243 du Code général des impôts, nous vous rappelons la distribution des dividendes pour les trois dernières années :

- › Année 2025 / exercice 2024 : 10 259 844,60 €, soit 2,30 €/action pour 4 460 802 actions ;
- › Année 2024 / exercice 2023 : 10.259.844,60 €, soit 2,30 €/action pour 4 460 802 actions ;
- › Année 2023 / exercice 2022 : 8.920.150 €, soit 2 €/action pour 4 460 075 actions ;

Nous vous informons enfin qu'aucune charge ou dépense visée à l'article 39-4 du Code général des impôts n'a été engagée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

### 6.2.2. Projet de résolutions soumises à l'Assemblée Générale Mixte des actionnaires

**L'Assemblée Générale Mixte des actionnaires de la Société a pour objet, dans sa première partie, ordinaire (résolutions 1 à 12 et 26), l'approbation des résolutions dont l'objet est précisé ci-après.**

*(Résolution n°1)* **Nous vous demandons de bien vouloir approuver les comptes sociaux que nous soumettons à votre examen, qui se soldent par un bénéfice net de 9.117.017,64 € et constater qu'aucune dépense ou charge visée à l'article 39-4 du Code général des impôts n'a été engagée par la Société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.**

*(Résolution n°2)* **Nous soumettons ensuite à votre approbation les comptes consolidés qui font apparaître un bénéfice net de 7.849.160 € dont une quote-part Groupe de 8.106.133 €.**

*(Résolution n°3)* **Nous vous proposons de distribuer la somme de 7.806.403,50 € soit 1,75 € par action pour 4 460 802 actions (y compris les actions auto-détenues) et d'affecter le solde, soit la somme de 1.629.918,54 euros au poste "autres réserves".**

Suite à cette affectation, le poste « Report à Nouveau » sera ramené à 0 € et le poste "autres réserves" s'élèvera à 51.833.823,89 €.

*(Résolution n°4)* **Les commissaires aux comptes vous présenteront leur rapport sur les conventions réglementées que nous vous demanderons d'approuver.**

*(Résolution 5)* **Nous soumettons à votre approbation les informations relatives à la rémunération des mandataires sociaux au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025, établie par le Conseil d'administration et détaillée à la section 3.3.1 du présent document.**

Nous vous demandons d'approuver les informations mentionnées à l'article L.22-10-9 du Code de commerce tels qu'ils figurent dans le rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise au sein du Document d'enregistrement universel 2025.

*(Résolution n°6)* **Nous soumettons à votre approbation les éléments de rémunérations versés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ou attribués au titre du même exercice à M. Georges Rocchietta, Président-Directeur Général.**

Nous vous demandons d'approuver les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ou attribués au titre de ce même exercice à M. Georges Rocchietta au titre de son mandat de Président-Directeur Général et détaillé à la section 3.3.

*(Résolution n°7)* **Nous vous soumettons une résolution relative à l'approbation de la politique de rémunération des administrateurs pour l'exercice 2026 établie par le Conseil d'administration et détaillée à la section 3.3. du présent document.**

Nous vous demandons d'approuver la politique de rémunération des mandataires sociaux, puis d'approuver les informations mentionnées à l'article L.22-10-8 II du Code de commerce tels qu'ils figurent dans le rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise au sein du Document d'enregistrement universel 2025.

*(Résolution n°8)* **Nous vous soumettons une résolution relative à l'approbation de la politique de rémunération de M. Rocchietta, Président-Directeur Général pour l'exercice 2026 établie par le Conseil d'administration et détaillée à la section 3.3. du présent document.**

Nous vous demandons d'approuver la politique de rémunération du Président-Directeur Général, puis d'approuver les informations mentionnées à l'article L.22-10-8 II du Code de commerce tels qu'ils figurent dans le rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise au sein du Document d'enregistrement universel 2025.

*(Résolution n°9)* **Nous vous soumettons une résolution relative à l'approbation de la politique de rémunération de M. Onfray, Directeur Général Délégué pour l'exercice 2026 établie par le Conseil d'administration et détaillée à la section 3.3. du présent document.**

Nous vous demandons d'approuver la politique de rémunération du Président-Directeur Général, puis d'approuver les informations mentionnées à l'article L.22-10-8 II du Code de commerce tels qu'ils figurent dans le rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise au sein du Document d'enregistrement universel 2025.

*(Résolutions n° 10)* Nous vous demandons de bien vouloir procéder au renouvellement du mandat d'administrateur de la société Finexia, représentée par Mme Sophie Rocchietta, pour une durée de trois années qui prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer en 2029 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

*(Résolutions n° 11)* Nous vous demandons de bien vouloir procéder à la nomination de FINANCIERE QUATTRO en qualité de nouvel administrateur, pour une durée de trois années qui prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer en 2029 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

*(Résolution n°12)* Nous vous demandons enfin votre autorisation afin que le Conseil d'administration puisse procéder à l'achat par la Société de ses propres actions, dans la limite de 7,85 % du capital social et pour un montant total consacré à ces acquisitions qui ne pourra pas dépasser 24.500.000 €.

Cette autorisation annulerait et remplacerait l'autorisation antérieurement consentie par l'Assemblée Générale du 15 mai 2024. Cette autorisation serait donnée, pour une durée de dix-huit mois, pour permettre si besoin est :

- l'animation du marché ou la liquidité de l'action par un prestataire de services d'investissement au travers d'un contrat de liquidité satisfaisant aux critères d'acceptabilité définis par l'AMF, instaurant les contrats de liquidité sur actions en tant que pratique de marché admise et conforme à la charte de déontologie de l'AMAFI reconnue par l'AMF ;
- l'attribution d'actions à des salariés et/ou des mandataires sociaux (dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi) notamment dans le cadre d'un régime d'options d'achat d'actions, de celui d'attributions gratuites d'actions ou de celui d'un plan d'épargne d'entreprise ;
- l'attribution d'actions aux titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société lors de l'exercice des droits attachés à ces titres, et ce, conformément à la réglementation en vigueur ;
- l'annulation éventuelle des actions acquises, sous réserve de l'adoption de la dix-huitième résolution à caractère extraordinaire figurant à l'ordre du jour de la présente assemblée générale ;
- plus généralement, la réalisation de toute opération admise ou qui viendrait à être autorisée par la réglementation en vigueur, notamment si elle s'inscrit dans le cadre d'une pratique de marché qui viendrait à être admise par l'Autorité des marchés financiers.

**Nous vous demanderons ensuite de bien vouloir vous prononcer à titre extraordinaire sur plusieurs résolutions (résolutions n°13 à 25), relatives à des délégations de compétence à consentir à votre Conseil d'administration en complément ou en remplacement de celles adoptées par les précédentes Assemblées Générales et à l'effet de procéder à différentes opérations sur le capital social.**

De telles autorisations confèrent au Conseil d'administration la souplesse nécessaire pour procéder aux opérations de financement les mieux adaptées aux besoins de la Société dans le contexte du marché et ainsi de renforcer les capitaux propres de la Société dans des délais compatibles avec les nécessités du marché.

*(Résolution n°13)* Autorisation à consentir au Conseil d'administration, pour une durée de vingt-six mois, à l'effet de procéder à l'annulation d'actions détenues par la Société par suite de rachat de ses propres titres

Nous vous soumettons une proposition de délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet d'annuler, sur ses seules décisions, en une ou plusieurs fois, tout ou partie des actions de la Société que cette dernière détient ou détiendrait dans le cadre de l'article L.22-10-62 du Code de commerce et à réduire le capital social du montant nominal global des actions ainsi annulées, dans la limite, par période de 24 mois, de 10% du capital social ajusté des opérations d'augmentation de capital postérieures à la présente assemblée affectant le capital. Le Conseil d'administration pourrait ainsi réaliser la ou les réductions de capital, imputer la différence entre le prix de rachat des actions annulées et leur valeur nominale sur tous postes de capitaux propres disponibles, procéder aux modifications consécutives des statuts, réaffecter la fraction de la réserve légale, devenue disponible en conséquence de la réduction de capital, ainsi qu'effectuer toutes les déclarations auprès de l'AMF, remplir toutes autres formalités et, d'une manière générale, faire tout ce qui sera nécessaire.

Cette délégation serait donnée pour une durée de vingt-six mois et se substituerait à celle consentie par l'Assemblée Générale du 15 mai 2024.

*(Résolution n°14)* Autorisation à consentir au conseil d'administration, pour une durée de trente-huit mois, à l'effet de procéder à l'attribution gratuite d'actions à émettre, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, ou d'actions existantes au profit des salariés et au profit de dirigeants mandataires sociaux de la Société et des entités liées, dans la limite de 10 % du capital dont un maximum de 5 % pourront être attribués aux dirigeants mandataires sociaux

Nous vous soumettons une proposition de délégation de compétence au Conseil d'administration, à l'effet de procéder, en une ou plusieurs fois, à l'attribution gratuite d'actions ordinaires de la Société dans la limite de 10% du capital de la Société étant précisé que le nombre d'actions attribuées aux dirigeants mandataires sociaux ne pourra pas dépasser 5% du nombre total d'actions attribuées, dans les conditions suivantes :

- le conseil serait autorisé à procéder, en une ou plusieurs fois, à l'attribution gratuite d'actions ordinaires de la Société, à émettre ou existantes, au profit des membres du personnel salarié ou de dirigeants mandataires sociaux de la Société et de sociétés françaises et étrangères ou de groupements d'intérêt économiques qui lui sont liés dans les conditions énoncées à l'article L. 225-197-2 du Code de commerce ou de certaines catégories d'entre eux,
- le nombre total d'actions pouvant être attribuées gratuitement ne pourra dépasser 10 % du capital de la Société, cette limite étant appréciée au jour où les actions sont attribuées, étant précisé que le nombre d'actions attribuées aux dirigeants mandataires sociaux ne pourra pas dépasser 5 % du nombre total d'actions attribuées,
- l'attribution des actions à leurs bénéficiaires sera définitive soit (i) au terme d'une période d'acquisition d'une durée minimale d'un an, les bénéficiaires devant alors conserver lesdites actions pendant une durée minimale d'un an à compter de leur attribution définitive, soit (ii) au terme d'une période d'acquisition minimale de deux ans, et dans ce cas sans période de conservation minimale. Il est entendu que le conseil d'administration aura la faculté de choisir entre ces deux possibilités et de les utiliser alternativement ou concurremment, et pourra, dans le premier cas, allonger la période d'acquisition et/ou de conservation, et dans le second cas, allonger la période d'acquisition et/ou fixer une période de conservation.

Cette délégation serait donnée pour une durée de trente-huit mois et se substituerait à celle consentie par l'Assemblée Générale du 23 mai 2023.

**(Résolution n°15) Délégation de compétence à consentir au Conseil d'administration, pour une durée de dix-huit mois, à l'effet d'émettre des actions ordinaires et/ou des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit de catégories de personnes :**

Nous vous soumettons une proposition de délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet de procéder, en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, à l'émission en France ou à l'étranger en euros, ou en toute autre monnaie ou unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies, d'actions ordinaires et/ou de titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créances, et/ou de valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, à des titres de capital à émettre de la Société, sous les formes et conditions que le Conseil d'administration jugera convenables, réservée au profit des catégories d'actionnaires suivantes : (i) établissements de crédit disposant d'un agrément pour fournir le service d'investissement mentionné au 6-1 de l'article L. 321-1 du Code monétaire et financier et exerçant l'activité de prise ferme sur les titres de capital des sociétés cotées sur Euronext Paris dans le cadre d'opérations dites d'« Equity Line », (ii) les sociétés de gestion agissant pour le compte de fonds communs de placement investissant dans le capital de sociétés de taille moyenne, cotée ou non sur un marché réglementé, (iii) les holdings d'investissement investissant dans le capital de sociétés de taille moyenne, cotée ou non sur un marché réglementé et (iv) les fonds d'investissement type Private Equity Funds ou Hedge Funds étant précisé que les personnes ci-dessus doivent être des investisseurs qualifiés au sens des articles D. 411-1 et D. 411-2 du Code Monétaire et Financier ; conformément à l'article L. 225-138, I du Code de commerce, le Conseil d'administration arrêtera la liste des bénéficiaires au sein de cette catégorie étant précisé qu'il pourra, le cas échéant, s'agir d'un prestataire unique.

Cette autorisation serait consentie pour un montant maximal (hors prime d'émission) des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées, en conséquence de l'émission d'actions ou de valeurs mobilières, de 40 000 000 € et un montant nominal maximum global des émissions de valeurs mobilières représentatives de créances sur la Société donnant accès au capital ou à un titre de créance ne pourra excéder 50 000 000 €.

Le prix d'émission :

1. des actions ordinaires de la Société devra être au moins égal à la moyenne pondérée des cours des trois séances de bourse de l'action de la Société sur le marché réglementé Euronext Paris précédant sa fixation, éventuellement après correction, s'il y a lieu, de ce montant, pour tenir compte de la différence de date de jouissance, et éventuellement diminuée d'une décote maximale de 5 % ;

2. des valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, au capital de la Société sera tel que la somme perçue immédiatement par la Société, majorée, le cas échéant, de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par elle, soit, pour chaque action de la Société émise en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale à la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse de l'action de la Société sur le marché réglementé Euronext Paris précédant (i) la fixation du prix d'émission desdites valeurs mobilières donnant accès au capital ou (ii) l'émission des actions issues de l'exercice de droits à l'attribution d'actions attachés auxdites valeurs mobilières donnant accès au capital lorsque celui-ci est exerçable au gré de la Société, après correction, s'il y a lieu, de ce montant, pour tenir compte de la différence de date de jouissance, et éventuellement diminuée d'une décote maximale telle qu'indiquée ci-dessus ;

Cette délégation serait donnée pour une durée de dix-huit mois et se substituerait à celle consentie par l'Assemblée Générale du 16 mai 2025.

**(Résolution n°16) Délégation de compétence à consentir au Conseil d'administration, pour une durée de vingt-six mois, à l'effet d'augmenter le capital social d'un montant maximal de 5.000.000 euros par incorporation de réserves ou de primes**

Nous vous soumettons une proposition de délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet de procéder, en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, à l'incorporation au capital de tout ou partie des bénéfices, réserves ou primes dont la capitalisation sera légalement et statutairement possible et sous forme d'attribution d'actions ordinaires gratuites ou d'élévation du nominal des actions existantes ou par l'emploi conjoint de ces deux modalités, dans la limite d'un plafond de 5 000 000 €, étant précisé qu'à ce plafond, s'ajoutera, le cas échéant, la valeur nominale des actions à émettre pour préserver les droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital, d'options de souscription ou d'achat d'actions ou de droits d'attribution d'actions de performance.

Cette autorisation serait donnée pour une période de vingt-six mois et se substituerait à celle consentie par l'Assemblée Générale du 15 mai 2024.

**(Résolution n°17) Délégation de compétence à consentir au Conseil d'administration, pour une durée de vingt-six mois, à l'effet d'émettre des actions ordinaires, et/ou des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance, et/ou des valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société et/ou d'une de ses filiales, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires**

Nous vous soumettons une proposition de délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet de procéder, en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, à l'émission, en France et/ou à l'étranger, en euros, ou en toute autre monnaie ou unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies, d'actions ordinaires, de titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créances et/ou de toutes autres valeurs mobilières, y compris de bons de souscription émis de manière autonome, donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société ou d'une société dont elle détient directement ou indirectement plus de la moitié du capital, sous les formes et conditions que le Conseil d'administration jugera convenables ; étant précisé que l'émission d'actions de préférence et de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme à des actions de préférence est exclue de la présente délégation.

Cette autorisation serait consentie pour un montant maximal (hors prime d'émission) des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées, en conséquence de l'émission d'actions ou de valeurs mobilières, de 40 000 000 € et un montant nominal maximum global des émissions de valeurs mobilières représentatives de créances sur la Société donnant accès à des titres de capital à émettre de 50 000 000 €.

Les actionnaires auraient un droit préférentiel de souscription et pourraient souscrire à titre irréductible proportionnellement au nombre d'actions alors détenues par eux, le Conseil d'administration ayant la faculté d'instituer un droit de souscription à titre réductible et de prévoir une clause d'extension exclusivement destinée à satisfaire des ordres de souscription à titre réductible qui n'auraient pas pu être servis.

Cette délégation serait donnée pour une durée de vingt-six mois et se substituerait à celle consentie par l'Assemblée Générale du 16 mai 2025.

**(Résolution n°18) Délégation de compétence à consentir au Conseil d'administration, pour une durée de vingt-six mois, à l'effet d'émettre des actions ordinaires, et/ou des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance, et/ou des valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société et/ou d'une de ses filiales, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, dans le cadre d'une offre au public, avec droit de priorité**

Nous vous soumettons une proposition de délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet de procéder, en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, à l'émission, en France et/ou à l'étranger, en euros, ou en toute autre monnaie ou unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies, par offre au public, d'actions ordinaires et/ou de titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance et/ou de toutes autres valeurs mobilières, y compris de bons de souscription émis de manière autonome, donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société ou d'une société dont elle détient directement ou indirectement plus de la moitié du capital, sous les formes et conditions que le Conseil d'administration jugera convenable ; étant précisé que l'émission d'actions de préférence et de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme à des actions de préférence et exclue de la présente délégation.

Cette autorisation serait consentie pour un montant maximal (hors prime d'émission) des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées, en conséquence de l'émission d'actions ou de valeurs mobilières, de 40 000 000 € et un montant nominal maximum global des émissions de valeurs mobilières représentatives de créances sur la Société donnant accès à des titres de capital à émettre de 50 000 000 €.

Le prix d'émission serait fixé par le conseil d'administration, à charge pour ce dernier d'établir un rapport complémentaire, certifié par les commissaires aux comptes, décrivant les conditions définitives de l'opération et donnant des éléments d'appréciation de l'incidence effective sur la situation de l'actionnaire.

Le droit préférentiel des actionnaires aux actions et autres valeurs mobilières pouvant être émises par la Société en application de la présente délégation serait supprimé. Les actionnaires pourraient bénéficier sur décision du Conseil d'administration, pendant un délai et selon les modalités fixées par le Conseil d'administration, conformément aux dispositions des articles L.225-135 et R.225-131 du Code de commerce et pour tout ou partie d'une émission effectuée, d'une priorité de souscription.

Cette autorisation serait donnée pour une durée de vingt-six mois et se substituerait à celle consentie par l'Assemblée Générale du 15 mai 2024.

**(Résolution n°19) Délégation de compétence à consentir au Conseil d'administration, pour une durée de vingt-six mois, à l'effet d'émettre des actions ordinaires, et/ou des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance, et/ou des valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société et/ou d'une de ses filiales, par offre au public avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, au profit d'investisseurs qualifiés ou d'un cercle restreint d'investisseurs**

Nous vous soumettons une proposition de délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet de procéder en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, à l'émission, en France et/ou à l'étranger en euros, ou en toute autre monnaie ou unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies, par offre au public visée à l'article L. 411-2 1° du Code monétaire et financier, d'actions ordinaires et/ou de titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créances, et/ou d'autres valeurs mobilières, y compris de bons de souscription émis de manière autonome, donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société et/ou d'une société dont elle détient directement ou indirectement plus de la moitié du capital, sous les formes et conditions que le Conseil d'administration jugera convenable : étant précisé que l'émission d'actions de préférence et de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme à des actions de préférence est exclue de la présente délégation.

Cette autorisation serait consentie pour un montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées, en conséquence de l'émission d'actions ou de valeur mobilières, de 40 000 000 € et un montant nominal maximum des émissions de valeurs mobilières représentatives de créances sur la Société donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société ne pourra excéder 50 000 000 € ; étant précisé que le montant s'imputera sur le plafond global fixé par la présente assemblée.

Le prix d'émission serait fixé par le conseil d'administration, à charge pour ce dernier d'établir un rapport complémentaire, certifié par les commissaires aux comptes, décrivant les conditions définitives de l'opération et donnant des éléments d'appréciation de l'incidence effective sur la situation de l'actionnaire.

Le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions et autres valeurs mobilières pouvant être émises par la société en application de la présente délégation serait supprimé.

Cette autorisation serait donnée pour une durée de vingt-six mois et se substituerait à celle consentie par l'Assemblée Générale du 15 mai 2024.

**(Résolution n°20) Délégation de compétence à consentir au Conseil d'administration, pour une durée de vingt-six mois, à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec maintien ou avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires**

Nous vous soumettons une proposition de délégation de compétence au Conseil d'administration, dans le cadre des émissions qui seraient décidées en application des délégations conférées au Conseil d'administration en vertu des quinziesme et dix-septiesme à dix-neuvième résolutions, sa compétence à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre prévu dans l'émission initiale, dans les conditions des articles L. 225-135-1 et R. 225-118 du Code de commerce, dans la limite des plafonds prévus aux dites résolutions et pour la durée prévue aux dites résolutions.

La présente autorisation est consentie pour une durée de vingt-six (26) mois se substituerait à la délégation accordée au Conseil d'administration par l'assemblée générale du 15 mai 2024.

**(Résolution n°21) Délégation de compétence à consentir au Conseil d'administration, pour une durée de vingt-six mois, en cas d'émission d'actions ou de titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital de la Société ou donnant droit à l'attribution de titres de créance en rémunération d'apports en nature de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital dans la limite de 20 % du capital social**

Nous vous soumettons une proposition de délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet de procéder dans la limite de 20% du capital actuel de la Société, à l'émission d'actions de la Société et/ou de titres de capital donnant accès au capital en rémunération des apports en nature consentis à la Société et constituée de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, lorsque les dispositions de l'article L. 22-10-54 du Code de commerce ne sont pas applicables, dans la limite des plafonds fixés par la présente Assemblée Générale.

Les actionnaires de la Société ne disposeraient pas du droit préférentiel de souscription aux actions qui seraient émises en vertu de la présente délégation, ces dernières ayant exclusivement vocation à rémunérer des apports en nature et la présente délégation emporterait renonciation par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions de la Société auxquelles les valeurs mobilières qui seraient émises en vertu de la présente délégation pourront donner droit.

La présente autorisation serait donnée pour une durée de vingt-six mois et se substituerait à celle consentie par l'Assemblée Générale du 15 mai 2024.

**(Résolution n°22) Délégation de compétence à consentir au Conseil d'administration, pour une durée de vingt-six mois, à l'effet d'émettre des actions, et/ou des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance en rémunération de titres apportés à toute offre publique d'échange initiée par la Société**

Nous vous soumettons une proposition de délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet de décider en une ou plusieurs fois l'émission d'actions, de titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou à l'attribution de titres de créance, en rémunération des titres apportés à toute offre publique d'échange initiée en France ou à l'étranger par la Société sur les titres d'une société admise aux négociations sur l'un des marchés réglementés visés à l'article L. 22-10-54.

Le montant nominal total (hors prime d'émission) des augmentations de capital susceptibles d'être ainsi réalisées par voie d'émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ou, sous réserve que le titre premier soit une action, donnant droit à l'attribution de titres de créances, ne pourrait être supérieur à 40.000.000 euros.

La présente autorisation serait donnée pour une durée de vingt-six mois et se substituerait à celle consentie par l'Assemblée Générale du 15 mai 2024.

**(Résolution n°23) Fixation des plafonds généraux des délégations de compétence à un montant nominal de 80 000 000 € pour les augmentations de capital par voie d'émission d'actions ordinaires, de titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre et de 100 000 000 €, pour les émissions de valeurs mobilières représentatives de créances sur la Société et donnant accès au capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créances.**

Nous vous demandons de fixer ainsi qu'il suit les limites globales des montants des émissions qui pourraient être décidées en vertu des délégations de compétence au Conseil d'administration en vigueur, à savoir :

- › le montant nominal maximum (hors prime d'émission) des augmentations de capital par voie d'émission d'actions ou de titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre ne pourra être supérieur à 80 000 000 €, majoré du montant nominal des augmentations de capital à réaliser pour préserver, conformément à la loi, les droits des titulaires de ces titres. En cas d'augmentation de capital par incorporation au capital de primes, réserves, bénéfices ou autres sous forme d'attributions d'actions gratuites durant la durée de validité desdites délégations de compétence, le montant nominal maximum (hors prime d'émission) susvisé sera ajusté par l'application d'un coefficient multiplicateur égal au rapport entre le nombre de titres composant le capital social après l'opération et ce qu'était ce montant avant l'opération ;
- › le montant nominal maximum global des émissions de valeurs mobilières représentatives de créances sur la Société donnant accès au capital ou à un titre de créance ne pourra excéder 100 000 000 € ou la contre-valeur à ce jour de ce montant en toute autre monnaie ou unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies.

**(Résolution n°24) Délégation de compétence à consentir au Conseil d'administration, pour une durée de vingt-six mois, à l'effet d'émettre des actions ordinaires, et/ou des titres de capital donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, au profit des adhérents de Plan(s) d'Épargne d'Entreprise du Groupe qui devraient alors être mis en place pour un montant maximal de 3 % du capital, à un prix fixé selon les dispositions du Code du travail**

Nous soumettons à votre approbation une résolution visant à permettre à votre Conseil d'administration d'offrir aux salariés de la Société et des sociétés de son Groupe la possibilité de souscrire à des actions ordinaires et/ou des titres de capital donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société. Cette résolution vous est proposée dans le cadre de l'article L.225-129-6 du Code de commerce.

À cet effet, nous vous proposons de :

- › déléguer au Conseil d'administration votre compétence à l'effet (i) d'augmenter, en une ou plusieurs fois, le capital social par l'émission d'actions ordinaires et/ou de titres de capital donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société réservée aux adhérents de Plans d'Épargne d'Entreprise (PEE) du Groupe et (ii) de procéder, le cas échéant, à des attributions d'actions de performance ou des titres de capital donnant accès à des titres de capital à émettre en substitution totale ou partielle de la décote visée ci-dessous dans les conditions et limites prévues par l'article L.3332-21 du Code du travail, étant précisé en tant que de besoin que le Conseil d'administration pourra substituer en tout ou partie à cette augmentation de capital la cession, aux mêmes conditions, de titres déjà émis détenus par la Société ;
- › décider que le nombre d'actions ordinaires susceptibles de résulter de l'ensemble des actions ordinaires émises en vertu de la présente délégation, y compris celles résultant des actions ordinaires ou titres de capital donnant accès à des titres de capital à émettre éventuellement attribués gratuitement en substitution totale ou partielle de la décote dans les conditions fixées par l'article L.3332-18 et suivants du Code du travail, ne devra pas excéder 3 % du capital. À ce nombre s'ajoutera, le cas échéant, le nombre d'actions ordinaires supplémentaires à émettre pour préserver conformément à la loi les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ;
- › décider que (i) le prix d'émission des actions ordinaires nouvelles ne pourra être ni supérieur à la moyenne des premiers cours cotés de l'action lors des vingt séances précédant le jour de la décision du Conseil d'administration ou du Directeur Général fixant la date d'ouverture de la souscription, ni inférieur à cette moyenne de plus de 30 % ou 40 % selon que les titres ainsi souscrits correspondent à des avoirs dont la durée d'indisponibilité est inférieure à dix ans ou supérieure ou égale à dix ans ; étant précisé que le Conseil d'administration ou le Directeur Général pourra, le cas échéant, réduire ou supprimer la décote qui serait éventuellement retenue pour tenir compte, notamment, des régimes juridiques et fiscaux applicables hors de France ou choisir de substituer totalement ou partiellement à cette décote l'attribution gratuite d'actions ordinaires et/ou de titres de capital donnant accès au capital et que (ii) le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès au capital sera déterminé dans les conditions fixées par l'article L.3332-21 du Code du travail ;

- › décider de supprimer au profit des adhérents au(x) plan(s) d'épargne du Groupe le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions ordinaires ou aux titres de capital donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société pouvant être émises en vertu de la présente délégation et de renoncer à tout droit aux actions ordinaires et titres de capital donnant accès à des titres de capital à émettre pouvant être attribués gratuitement sur le fondement de la présente résolution ;
- › déléguer tous pouvoirs au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, à l'effet notamment de (i) décider si les actions ordinaires doivent être souscrites directement par les salariés adhérents aux plans d'épargne du Groupe ou si elles devront être souscrites par l'intermédiaire d'un Fonds Commun de Placement d'Entreprise (FCPE) ou d'une SICAV d'Actionariat Salarié (SICAVAS) (ii) déterminer les sociétés dont les salariés pourront bénéficier de l'offre de souscription (iii) déterminer s'il y a lieu de consentir un délai aux salariés pour la libération de leurs titres (iv) fixer les modalités d'adhésion au(x) PEE du Groupe, en établir ou modifier le règlement (v) fixer les dates d'ouverture et de clôture de la souscription et le prix d'émission des titres (vi) procéder, dans les limites fixées par l'article L.3332-18 et suivants du Code du travail, à l'attribution d'actions ordinaires gratuites ou de valeurs mobilières donnant accès au capital et fixer la nature et le montant des réserves, bénéfiques ou primes à incorporer au capital (vii) arrêter le nombre d'actions ordinaires nouvelles à émettre et les règles de réduction applicables en cas de sur-souscription (viii) imputer les frais des augmentations de capital social, et des émissions d'autres titres donnant accès au capital, sur le montant des primes afférentes à ces augmentations et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation.

Cette résolution serait valable pendant une durée de vingt-six mois.

***Votre Conseil d'administration vous recommande de voter contre cette résolution qui n'est proposée que par application de la Loi.***

***(Résolution n°25) Modification de l'article 18 des statuts***

Nous soumettons à votre approbation la modification de l'article 18 des statuts afin de mettre en harmonie avec le texte du décret n°2026-94 du 13 février 2026.

***(Résolution n°26) Pouvoirs pour formalités***

## 6.3. ACTIONNARIAT : RÉPARTITION DU CAPITAL ET DES DROITS DE VOTE

### 6.3.1. Répartition du capital et des droits de vote au 31 décembre 2025

Au 31 décembre 2025, la répartition du capital social et des droits de votes théoriques de la Société est la suivante :

	31/12/2025			
	Nombre d'actions	% de détention du capital	Nombre de droits de vote théorique	% de droits de vote théorique
Finexia****	2 184 252	48,97 %	4 354 406	55,98 %
Financière Quattro****	47 619	1,07 %	47 619	0,61 %
M. Georges Rocchietta	16 295	0,37 %	32 590	0,42 %
<b>Sous total détention Georges Rocchietta</b>	<b>2 248 166</b>	<b>50,40 %</b>	<b>4 434 615</b>	<b>57,01%</b>
Xeos	446 312	10,01 %	892 624	11,47%
F. Bravard *	202 137	4,53 %	202 137	2,60 %
P. Laforêt**	87 500	1,96 %	147 500	1,90 %
<b>CONCERT ATLAND</b>	<b>2 984 115</b>	<b>66,90%</b>	<b>5 676 876</b>	<b>72,98%</b>
Tikehau Capital	939 161	21,05%	1 426 762	18,34 %
Autres – public	404 463	9,07 %	542 421	6,97 %
Autocontrôle***	133 063	2,98 %	133 063	1,71 %
<b>TOTAL</b>	<b>4 460 802</b>	<b>100,00 %</b>	<b>7 779 122</b>	<b>100,00 %</b>

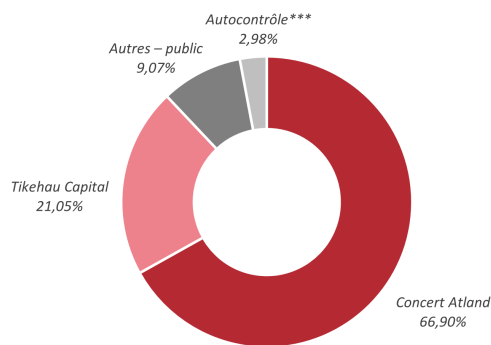
\* y compris les sociétés Gestion Dynamique et C.E.C.I.L pour respectivement 115 517 titres et 70 506 titres

\*\* y compris la société S2I pour 60 000 titres

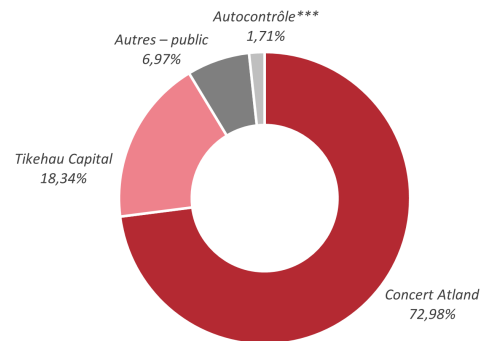
\*\*\* titres rachetés dans le cadre du contrat de liquidité ou de l'autocontrôle, ou par le Groupe.

\*\*\*\* Finexia et Financière Quattro sont contrôlées par Georges Rocchietta

#### % DE DÉTENTION DU CAPITAL



#### % DE DROITS DE VOTE



Au 31 décembre 2025, le nombre total d'actions ayant droit de vote double s'élève à 3 318 320, contre 3 202 0450 à fin 2024. Le nombre d'actionnaires déclarés au nominatif s'élevait à 84 personnes physiques ou morales dont 71 ayants (en tout ou partie) le droit de vote double sur les titres détenus (contre respectivement 81 et 67 au 31 décembre 2024).

## 6 ORGANISATION DE LA SOCIÉTÉ ET INFORMATION SUR LE CAPITAL

### Actionnariat : répartition du capital et des droits de vote

Au titre du concert au 31 décembre 2025 entre MM. Georges Rocchietta, Lionel Védie de La Heslière, François Bravard, Patrick Laforêt, Financière Quattro, Xeos, C.E.C.I.L., Gestion Dynamique, S2I et Finexia, la détention capitalistique représente 2 977 317 actions et 5 670 078 droits de vote soit 66,75 % du capital et 72,89 % des droits de vote contre respectivement 66,74 % du capital et 72,61 % des droits de vote au 31 décembre 2024.

Les autres actionnaires détenant plus de 2 % possèdent 939 161 actions et 1 426 762 droits de vote, soit 21,05 % en capital et 18,34 % en droits de vote (Tikehau Capital).

L'auto-détention représente 133 063 actions (auto-contrôle 128 293 titres et contrat de liquidité 4 770 titres), soit 2,98 % du capital sans droits de vote dans le cadre du contrat de liquidité et de l'autorisation de l'Assemblée Générale.

Les mesures prises en vue d'éviter que le contrôle ne s'exerce de manière abusive figurent au point 3.2.13 relatif aux conventions réglementées.

### 6.3.2. Évolution du capital et des droits de vote

Évolution de la répartition du capital et des droits de vote au cours des trois derniers exercices

Au cours des trois derniers exercices, les répartitions du capital et des droits de vote a évolué de la manière suivante :

	31-déc-24				31-déc-23				31-déc-22			
	Nombre d'actions	% de détention du capital	Nombre de droits de vote	% de droits de vote	Nombre d'actions	% de détention du capital	Nombre de droits de vote	% de droits de vote	Nombre d'actions	% de détention du capital	Nombre de droits de vote	% de droits de vote
Concert ATLAND <sup>(1)</sup>	2 976 978	66,74%	5 563 778	72,62%	2 923 700	65,54%	5 015 262	71,57%	2 907 370	65,19%	4 982 805	71,14%
Tikehau Capital	940 040	21,07%	1 428 520	18,64%	940 040	21,07%	1 420 080	20,26%	940 040	21,08%	1 420 080	20,27%
Concert Citystar	-	-	-	-	-	-	-	-	10 296	0,23%	11 296	0,16%
Public	379 179	8,50%	505 781	6,60%	437 562	9,81%	572 567	8,17%	471 606	10,57%	590 388	8,43%
Autocontrôle <sup>(2)</sup>	164 041	3,68%	164 041	2,14%	158 936	3,56%	-	-	130 763	2,93%	-	-
Actions de préférence A	564	0,01%	-	-	564	0,02%	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>4 460 802</b>	<b>100%</b>	<b>7 662 120</b>	<b>100%</b>	<b>4 460 802</b>	<b>100%</b>	<b>7 007 909</b>	<b>100%</b>	<b>4 460 075</b>	<b>100%</b>	<b>7 004 569</b>	<b>100%</b>

(1) Landco, Finexia, Xeos, Georges Rocchietta, Lionel Védie de la Heslière, François Bravard, C.E.C.I.L., Gestion Dynamique, Patrick Laforêt et S2I.

(2) Titres rachetés dans le cadre du contrat de liquidité ou de l'autocontrôle, ou par ATLAND

#### Principaux mouvements sur le capital au cours de l'exercice 2025

Néant.

#### Mouvements sur le capital social depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2026

Néant.

#### Valeurs mobilières donnant accès au capital

Néant.

### 6.3.3. Actionnaires de référence

ATLAND compte au sein de son capital deux actionnaires de référence : Finexia et la société Tikehau Capital.

#### Tikehau Capital

Tikehau Capital, un actionnaire bénéficiant d'une solide expérience dans le domaine de la gestion d'actif et de l'investissement

Entré au capital de ATLAND en décembre 2006 à l'occasion de l'exercice de bons de souscription d'actions, Tikehau Capital détient, au 31 décembre 2025, 21,05 % du capital de ATLAND.

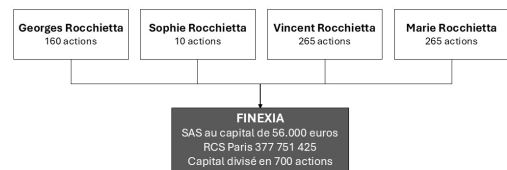
Tikehau Capital est une société de gestion d'actifs et d'investissement créée à Paris en 2004 qui gère près de 53 Mds€ d'actifs (au 31 décembre 2025) et dispose de 3,1 Mds€ de fonds propres. Le Groupe a construit sa dynamique de développement autour de cinq lignes de métier (la dette privée, Actifs Réels, Private Equity, Capital Markets Strategies et Tactical Strategies) et propose à ses investisseurs des opportunités de placement alternatif avec pour objectif la création de valeur sur le long terme. Grâce à ses fonds propres importants, Tikehau Capital investit dans les stratégies du Groupe et crée les conditions d'un alignement clair entre le Groupe et ses clients. Tikehau Capital est présent dans 17 pays avec des bureaux situés à Paris, Londres, Bruxelles, Madrid, Milan, New York, Séoul et Singapour.

#### Finexia

Finexia a fusionné avec Landco (actionnaire historique d'ATLAND) le 31 juillet 2024. Le Concert ATLAND détient, au 31 décembre 2025, 66,90 % du capital d'ATLAND.

Le capital de Finexia est détenu par M. Georges Rocchietta et sa famille.

À ce titre, ATLAND est contrôlée par Finexia au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce.



### 6.3.4. Concerts déclarés

Concerts déclarés au 31 décembre 2025

Membres du Concert	Actions	% du capital	Droits de vote	% droits de vote
Finexia	2 184 252	48,97%	4 354 406	55,98 %
Xeos	446 312	10,01 %	892 624	11,47 %
M. François Bravard / C.E.C.I.L / Gestion Dynamique	202 137	4,53 %	202 137	2,60 %
M. Patrick Laforêt / S2I	87 500	1,96 %	147 500	1,90 %
Financiere Quattro	47 619	1,07 %	47 619	0,61 %
M. Georges Rocchietta	16 295	0,37 %	32 590	0,42 %
<b>TOTAL CONCERT ATLAND</b>	<b>2 984 115</b>	<b>66,90%</b>	<b>5 676 876</b>	<b>72,98 %</b>

Un pacte d'actionnaires, constitutif d'une action de concert, a été conclu entre la société Landco, M. Georges Rocchietta, la société Finexia représentée par M. Georges Rocchietta, M. Lionel Védie de La Heslière, la société Xeos représentée par M. Lionel Védie de La Heslière, M. François Bravard, les sociétés C.E.C.I.L et Gestion Dynamique représentées par M. François Bravard, M. Patrick Laforêt et la société Services Investissement Immobiliers S2I représentée par Mme Eloïse Laforêt. Par acte en date du 31 juillet 2024, Financière Quattro (contrôlée par M. Georges Rocchietta) a adhéré au pacte.

Le Concert susvisé détient à ce jour 2 984 115 actions de la Société représentant 5 676 876 droits de vote, soit 66,90 % du capital et 72,98 % des droits de vote d'ATLAND.

Les principales caractéristiques du Pacte sont les suivantes :

**Gouvernance** : Les parties se sont engagées mutuellement à voter dans le même sens les résolutions soumises à la décision des actionnaires lors de chacune des assemblées générales des actionnaires de la Société, étant précisé que les parties se concerteront avant chaque assemblée et, en cas de divergences,

s'engagent à voter dans le sens déterminé par M. Georges Rocchietta sauf au cas où le projet de résolution serait contraire aux engagements pris dans le pacte d'associés, ou aurait pour effet d'augmenter les engagements des actionnaires ou au cas où l'adoption de la résolution se révélerait contraire à l'intérêt social de la Société.

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

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

## 6 ORGANISATION DE LA SOCIÉTÉ ET INFORMATION SUR LE CAPITAL

### Actionnariat : répartition du capital et des droits de vote

#### 6.3.5. Montant du capital autorisé non émis et tableau récapitulatif

Les délégations de compétence accordées par l'Assemblée Générale des actionnaires de votre Société pour augmenter le capital social ou émettre des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société ou à l'attribution de titres de créances sont présentées dans le tableau ci-dessous :

Nature de l'autorisation	Date de l'AGE	Date d'expiration de la délégation	Montant nominal maximum autorisé		Utilisation 2025
			Capital	Titres de créances	
Autorisation de procéder à l'annulation de ses propres actions	15 mai 2024	15 juillet 2026	10% du capital	/	Néant
Autorisation d'attribuer des actions gratuites	23 mai 2023	23 juillet 2026	10 % du capital	/	408.782 € <sup>(1)</sup>
Autorisation d'incorporation de réserves ou primes	15 mai 2024	15 juillet 2026	5 000 000 €	/	Néant
Autorisation d'augmenter le capital avec maintien du DPS	15 mai 2024	15 juillet 2026	40 000 000 €	50 000 000 €	Néant
Autorisation d'augmenter le capital avec suppression du DPS dans le cadre d'une offre au public	15 mai 2024	15 juillet 2026	40 000 000 €	50 000 000 €	Néant
Autorisation d'augmenter le capital avec suppression du DPS dans le cadre d'offres visées au II de l'article L.411-2 du Code monétaire et financier	15 mai 2024	15 juillet 2026	40 000 000 €	50 000 000 €	Néant
Autorisation à consentir au Conseil d'administration en cas d'émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires de fixer le prix d'émission selon des modalités fixées par l'Assemblée Générale dans la limite de 10 % du capital de la société	15 mai 2024	15 juillet 2026	10% du capital	/	Néant
Autorisation d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'émission avec ou sans DPS	15 mai 2024	15 juillet 2026	/	/	Néant
Autorisation d'augmenter le capital avec suppression du DPS au profit de catégories de personnes	16 mai 2025	16 novembre 2026	40 000 000 €	50 000 000 €	Néant
Autorisation d'augmentation de capital par apports en nature de titres	15 mai 2024	15 juillet 2026	10 % du capital	/	Néant
Autorisation d'augmentation de capital en cas d'OPE	15 mai 2024	15 juillet 2026	40 000 000 €	50 000 000 €	Néant
Autorisation d'attribuer des actions de Préférence A	23 mai 2023	23 juillet 2025	10% du capital	/	Néant
Plafond général des délégations de compétence résultant des résolutions précédentes	16 mai 2025	/	80 000 000 €	100 000 000 €	Néant
Autorisation de procéder à l'achat de ses propres actions	16 mai 2025	16 novembre 2026	7,85 % du capital social		

(1) L'ensemble des actions gratuites attribuées définitivement au cours de l'exercice 2025 ont été prélevées sur un compte d'auto-détention dédié à cet effet.

#### 6.3.6. Options de souscription d'actions consenties aux mandataires sociaux et aux salariés

Aucun dispositif permettant l'attribution aux salariés et aux dirigeants d'options de souscription et/ou d'achat d'actions n'est actuellement autorisé.

#### 6.3.7. Attributions gratuites d'actions consenties aux mandataires sociaux et aux salariés

L'Assemblée générale Mixte du 23 mai 2023 a décidé d'autoriser le Conseil d'administration à l'effet de procéder à l'attribution gratuite d'actions existantes ou à émettre au profit de salariés et/ou de dirigeants mandataires sociaux de la Société ou d'entités liées, dans la limite de 10 % du capital dont un maximum de 5 % pourront être attribués aux dirigeants mandataires sociaux et pour une durée de 38 mois, soit jusqu'au 23 juillet 2026.

L'Assemblée générale du 20 mai 2026 sollicite le renouvellement de cette résolution pour le même montant et pour une durée de 38 mois.

##### Attributions d'actions gratuites au cours de l'exercice

Au cours de l'exercice 2025, 37 162 actions ordinaires ont été attribuées dans le cadre des plans n°23, 24 et 25 par les Conseils d'administration des 25 mars 2025 et 30 juillet 2025.

##### Constatation d'acquisition définitive d'actions gratuites

Au cours de l'exercice 2025, 27 096 actions ont été définitivement acquises dans le cadre des plans n°18 et 19 pour des managers.

### Synthèse des plans d'attribution des actions gratuites en cours au 31 décembre 2025

Au 31 décembre 2025, les plans en cours décidés par le Conseil d'administration sont les suivants :

Plan	Caractéristiques des plans							Au 31 décembre 2025	
	Actions attribuées	Nb person. concernées	Date d'attribution des actions	Durée acquisition	Durée conservation	Conditionnée (performance)	Date d'attribution définitive	Actions caduques <sup>(1)</sup>	En cours
22	4 865	1	07/03/2024	2 ans	1 an	0	07/03/2026	-	4 865
23	4 606	1	25/03/2025	1 an	1 an	0	25/03/2026	-	4 606
24	9 192	8	25/03/2025	2 ans	1 an	0	25/03/2027	3 447	5 745
25	23 364	1	30/07/2025	1 an	1 an	0	30/07/2026	-	23 364
<b>TOTAL</b>	<b>42 027</b>	<b>11</b>				<b>0</b>		<b>3 447</b>	<b>38 580</b>

(1) actions caduques au 24/03/2026

Les plans 22, 23 ont définitivement été acquis lors du Conseil d'Administration du 24 mars 2026.

Les plans 24 et 25 sont uniquement soumis à une condition de présence.

Les bénéficiaires des plans sont des salariés (managers) ou des mandataires sociaux des filiales du groupe ATLAND.

Au 31 décembre 2025, la Société a émis vingt-cinq plans d'actions gratuites (dont quatre sont encore en cours) représentant un total de 278 909 actions dont :

- > 154 757 actions ont été attribuées définitivement ;
- > 82 836 actions devenues caduques ;
- > 4 865 actions en cours à échéance 2026 ;
- > 33 715 actions en cours à échéance 2027.

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

### Plan en vigueur et nouveaux plans d'actions gratuites autorisés par le Conseil d'administration du 24 mars 2026

Le Conseil d'administration, lors de sa séance du 24 mars 2026 a attribué trois plans d'actions gratuites à des managers et des mandataires sociaux, à savoir :

Plan	Caractéristiques des plans						
	Actions attribuées	Nb person. concernées	Date d'attribution des actions	Durée acquisition	Durée conservation	Conditionnée (performance)	Date d'attribution définitive
26	5 051	1	24/03/2026	1 an	1 an	0	24/03/2027
27	25 253	1	24/03/2026	2 ans	1 an	25 253	24/03/2028
28	12 626	1	24/03/2026	1 an	1 an	12 626	24/03/2027
<b>TOTAL</b>	<b>42 930</b>	<b>2</b>				<b>37 879</b>	

> À la date du présent rapport, les plans encore en cours sont les suivants :

Plan	Nombre d'actions attribuées	Date d'attribution des actions	Date d'attribution définitive	Caduques / perdues	Plan en cours	Conditionnée Performance	Présence
24	9 192	25/03/2025	25/03/2027	3 447	5 745	0	5 745
25	23 364	30/07/2025	30/07/2026	0	23 364	0	23 364
26	5 051	24/03/2026	24/03/2027	0	5 051	0	5 051
27	25 253	24/03/2026	24/03/2028	0	25 253	25 253	25 253
28	12 626	24/03/2026	24/03/2027	0	12 626	12 626	12 626
<b>TOTAL</b>	<b>75 486</b>			<b>3 447</b>	<b>72 039</b>	<b>37 879</b>	<b>72 039</b>

#### 6.3.8. Titres donnant accès au capital

Hormis ce qui est mentionné ci-avant, il n'existe pas de titres donnant accès au capital.

#### 6.3.9. Opérations de la Société sur ses propres actions et programme de rachat

La Société a signé un contrat de liquidité en conformité avec la réglementation en vigueur, et notamment avec les dispositions du règlement européen n°2273/2003 du 22 décembre 2003 et la décision AMF du 22 mars 2005 renouvelé le 22 juin 2021 concernant l'acceptation des contrats de liquidité en tant que pratique de marché complémentaire admise par l'Autorité des marchés financiers.

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 24 500 000 € avec un prix maximum d'achat par action qui ne pourra excéder 70 € afin d'alimenter le contrat de liquidité signé le 28 février 2024 avec la société 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 par l'Assemblée Générale Mixte du 15 mai 2024.

Le Conseil d'administration du 24 mars 2026 a proposé à l'Assemblée générale du 20 mai 2026 de renouveler le programme de rachat d'actions afin d'autoriser le Conseil d'administration à acheter un nombre maximal d'actions représentant jusqu'à 7,85% du capital de la Société et pour un montant total consacré à ces acquisitions qui ne pourra pas dépasser 24 500 000 € avec un prix maximum d'achat par actions qui ne pourra excéder 70 €. Ce programme sera mis en œuvre, pour une durée de 18 mois à compter du jour de l'Assemblée générale du 20 mai 2026.

#### Synthèse des principales caractéristiques du programme de rachat d'actions actuel

##### Titres concernés

Actions ordinaires cotées sur le marché Eurolist d'Euronext Paris (compartiment B).

##### Part maximale de capital

Le nombre d'actions que la Société a la faculté d'acquérir au cours du programme de rachat d'actions est limité à 7,85 % des actions composant le capital de la Société à la date du 16 mai 2025, ajusté des opérations postérieures à la présente assemblée affectant le capital, étant précisé que dans le cadre de l'utilisation de la présente autorisation, le nombre d'actions auto détenues doit être pris en considération afin que la Société reste en permanence dans la limite d'un nombre d'actions auto détenues au maximum égal à 7,85 % du capital social.

##### Prix d'achat unitaire maximum autorisé : 70 €

En cas d'augmentation de capital par incorporation au capital de primes, réserves, bénéfices ou autres sous forme d'attribution d'actions gratuites durant la durée de validité de la présente autorisation ainsi qu'en cas de division ou de regroupement des actions, le prix unitaire maximum ci-dessus visé sera ajusté par l'application d'un coefficient multiplicateur égal au rapport entre le nombre de titres composant le capital avant l'opération et ce que sera ce nombre après l'opération.

##### Montant maximal alloué à la mise en œuvre du programme de rachat d'actions : 24 500 000 €

##### Objectifs du programme de rachat

- › l'animation du marché ou la liquidité de l'action par un prestataire de service d'investissement au travers d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie de l'AMAFI reconnue par l'AMF ;
- › l'attribution d'actions à des salariés et/ou des mandataires sociaux (dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi) notamment dans le cadre d'un régime d'options d'achat d'actions, de celui d'attributions gratuites d'actions ou de celui d'un plan d'épargne d'entreprise ;
- › l'attribution d'actions aux titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société lors de l'exercice des droits attachés à ces titres, et ce, conformément à la réglementation en vigueur ;
- › l'annulation éventuelle des actions acquises, conformément à la dix-septième résolution de l'Assemblée Générale du 15 mai 2024 ;
- › plus généralement, la réalisation de toute opération admise ou qui viendrait à être autorisée par la réglementation en vigueur, notamment si elle s'inscrit dans le cadre d'une pratique de marché qui viendrait à être admise par l'Autorité des marchés financiers.

##### Durée du programme proposé

Le programme de rachat d'actions a été autorisé pour une durée de dix-huit mois à compter du jour de l'Assemblée Générale Ordinaire ayant délivré ladite autorisation, soit jusqu'au 20 novembre 2026.

##### Pouvoirs conférés au Conseil d'administration avec faculté de délégation

L'Assemblée Générale Mixte du 16 mai 2025 a conféré au Conseil d'administration, avec faculté de délégation dans les conditions prévues par la loi, tous les pouvoirs nécessaires à l'effet :

- › de décider la mise en œuvre de la présente autorisation ;
- › de passer tous ordres de bourse, conclure tous accords en vue, notamment, de la tenue des registres d'achats et de ventes d'actions, conformément à la réglementation en vigueur ;
- › d'effectuer toutes déclarations et de remplir toutes autres formalités et, de manière générale, faire ce qui sera nécessaire.

## Mise en œuvre du programme de rachat d'actions au cours de l'année 2025

### Contrat de liquidité

Au titre du contrat de liquidité, les moyens suivants figuraient au compte de liquidité au 31 décembre 2025 :

#### > 4 770 titres

Il a en effet été procédé, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2025 au 31 décembre 2025 à l'achat de 11 521 titres et à la vente de 15 434 titres. Au 31 décembre 2025, le volume d'actions propres via le contrat de liquidité s'élevait à 4 770 titres, soit 0,11 % du capital de la Société. Pour mémoire, la Société détenait 8 683 actions propres au 31 décembre 2024 dans le cadre du contrat de liquidité.

	Prix unitaire (en euros)	Titres	Montant (en euros)
Achats	42,97	11 521	495 100,31
Ventes	45,15	15 434	696 819,80

Le coût du contrat de liquidité pour 2025 s'est élevé à 25 000 € hors taxes annuel.

#### > Bilan au 31 décembre 2025 du contrat de liquidité

	Actif		Passif	
	Quantité	Valorisation*		
ATLAND	4 770	190 800,00 €	Apports réalisés**	832 963,58 €
Espèces		671 003,75 €	Résultat cumulé jusqu'au 31 décembre 2024	6 216,48 €
			Résultat de l'année courante	22 623,69 €
<b>TOTAL**</b>		<b>861 803,75 €</b>	<b>Total</b>	<b>861 803,75 €</b>

\* Positions valorisées au 31 décembre 2025

\*\* Apports réalisés au 1<sup>er</sup> mars 2024 lors de la conclusion du nouveau contrat avec Rothschild Martin Maurel

\*\*\* Montant de la trésorerie augmenté de la valorisation des titres

#### > Répartition du résultat

	Apports contractuels	%	Résultat cumulé	Apports réalisés	Apports nets
ATLAND	832 963,58 €	100,00%	28 840,17€	832 963,58 €	861 803,75 €
<b>TOTAL</b>	<b>832 963,58 €</b>	<b>100,00%</b>	<b>28 840,17€</b>	<b>832 963,58 €</b>	<b>861 803,75 €</b>

### Autres titres autocontrôlés : 128 293 titres<sup>(1)</sup>

Au cours de l'exercice 2025, ATLAND n'a pas procédé à l'achat titres dans le cadre du programme de rachat d'action. Ces titres ont pour vocation à être affectés aux différents plans d'actions gratuites. La diminution des titres de 27 096 par rapport au 31 décembre 2024 correspond aux attributions définitives des plans 18 et 19.

Au total, le nombre de titres autocontrôlés représente 2,98 % des titres en circulation à fin décembre 2025 contre 3,48 % fin 2024 (128 293 titres fin 2025 contre 155 358 titres fin 2024).

(1) sans tenir compte des 8 683 titres détenus au 31/12/2024 via le contrat de liquidité

#### 6.3.10. Opérations réalisées par les dirigeants ou les personnes auxquelles ils sont étroitement liés sur les titres de la Société/Franchisements de seuils

Néant.

#### 6.3.11. Éléments susceptibles d'avoir une influence en cas d'offre publique initiée sur la Société

##### Droits de vote double

Au titre de l'article 19 des statuts, dans toutes les assemblées, chaque membre de l'assemblée a autant de voix qu'il représente d'actions, soit comme propriétaire, soit comme mandataire.

En outre, les propriétaires d'actions pour lesquelles il est justifié d'une inscription nominative depuis deux ans au moins jouissent d'un droit de vote double de celui qu'ils posséderaient en vertu du paragraphe précédent, pour les mêmes titres.

##### Franchissement de seuils statutaires

L'article 8 des statuts de la Société comporte une clause de déclaration de franchissement de seuil statutaire à partir du seuil de 2,5 % du capital ou des droits de vote de la Société et de tout multiple de ce seuil.

##### L'article 8.2 est reproduit ci-dessous :

« Les Actions Ordinaires sont nominatives jusqu'à leur libération intégrale.

Les Actions Ordinaires libérées intégralement sont nominatives ou au porteur, au gré de l'Actionnaire.

Les Actions Ordinaires donnent lieu à une inscription en compte dans les conditions et selon les modalités prévues par les dispositions du Code de Commerce et les règlements en vigueur.

La Société peut demander, à tout moment, selon la procédure fixée par la loi, l'identité des Actionnaires détenteurs d'Actions Ordinaires au porteur et le nombre de titres qu'ils détiennent ainsi que de tout porteur de titres conférant à terme le droit de vote dans les Assemblées Générales.

Les Actions de Préférence A sont obligatoirement et exclusivement nominatives et inscrites sur un compte nominatif pur ou administré : elles donnent lieu à une inscription en compte dans les conditions prévues par la loi.

Toute personne physique ou morale, agissant seule ou de concert, venant à détenir directement ou indirectement, par l'intermédiaire d'une ou plusieurs personnes morales qu'elle contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, un nombre d'Actions représentant une proportion du capital social ou des droits de vote, égale ou supérieure à 2,5 %, ou tout multiple de ce pourcentage, y compris au-delà des seuils de déclarations prévus par les dispositions légales et réglementaires, doit informer la Société du nombre total d'Actions et des droits de vote qu'elle possède, ainsi que des titres donnant accès à terme au capital et des droits de vote qui y sont potentiellement attachés, par lettre recommandée avec accusé de réception dans le délai de cinq jours de bourse à compter le franchissement de seuil.

L'obligation d'informer la Société s'applique également lorsque la participation de l'actionnaire en capital ou en droits de vote devient inférieure à chacun des seuils mentionnés à l'alinéa précédent du présent article.

Les sanctions prévues par la loi en cas d'inobservation de l'obligation de déclaration de franchissement de seuils légaux s'appliquent également en cas de non-déclaration du franchissement des seuils prévus par les présents statuts, à la demande, consignée dans le procès-verbal de l'assemblée générale, d'un ou de plusieurs actionnaires détenant au moins 5% du capital ou des droits de vote de la Société. »

## 6.4. INFORMATION SUR LE COURS DE BOURSE ET POLITIQUE DE DISTRIBUTION DES DIVIDENDES

### 6.4.1. Informations concernant l'action ATLAND

Les actions de la Société sont cotées sur Euronext Paris (Compartiment B ; Code ISIN : FR 0013455482).

Les principales informations financières concernant le titre de ATLAND au cours de l'exercice 2025 sont les suivantes :

Volume	2025			Cours moyen
	Plus haut (en euros par titre)	Plus bas (en euros par titre)	Cumul des capitaux échangés	
50 716	50,60 €	35,00€	2 215 804€	43,70 €

Volume	2024			Cours moyen
	Plus haut (en euros par titre)	Plus bas (en euros par titre)	Cumul des capitaux échangés	
42 155	56,50 €	39,60€	1 850 956€	44,21 €

Volume	2023			Cours moyen
	Plus haut (en euros par titre)	Plus bas (en euros par titre)	Cumul des capitaux échangés	
102 884	42,80 €	34,00 €	3 923 351€	38,13 €

Ces chiffres sont donnés sans retraitement du dividende et concernent toutes les cotations dans le carnet central, ils ne comprennent pas d'éventuelles opérations hors bourse ou de gré à gré. (Source Bloomberg).

### 6.4.2. Dividende au titre de l'exercice 2025

Les résultats de l'année 2025 permettent au Conseil d'administration de proposer à l'Assemblée Générale Mixte le versement d'un dividende de 1,75 € par action (sans changement par rapport à l'exercice 2023) avec une mise en paiement le 9 juillet 2026 et un détachement du coupon le 7 juillet 2026.

### 6.4.3. Politique de distribution de dividendes

Le Groupe ne dispose pas, à ce jour, de politique formalisée en matière de distribution de dividendes.





## 7. COMPTES CONSOLIDÉS ET COMPTES SOCIAUX

<b>7.1</b>	<b>ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS ANNUELS 31 DÉCEMBRE 2025</b>	<b>110</b>
Note 1	Informations générales	114
Note 2	Principes et méthodes comptables	115
Note 3	Périmètre de consolidation	126
Note 4	Comparabilité des comptes	126
Note 5	Informations sectorielles et données chiffrées	128
Note 6	Précisions sur certains postes du bilan consolidé	131
Note 7	Informations sur le compte de résultat	149
Note 8	Informations complémentaires	153
<b>7.2</b>	<b>COMPTES SOCIAUX AU 31 DÉCEMBRE 2025</b>	<b>162</b>
Note 1	Faits marquants de l'exercice	166
Note 2	Principes, règles et méthodes comptables appliqués	166
Note 3	Informations relatives au bilan	169
Note 4	Informations relatives au compte de résultat	175
Note 5	Autres informations	177

## 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
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>			
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
<b>TOTAL ACTIFS NON COURANTS</b>		<b>107 034</b>	<b>71 095</b>
<b>ACTIFS COURANTS</b>			
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
<b>TOTAL ACTIFS COURANTS</b>		<b>285 687</b>	<b>349 304</b>
<b>TOTAL ACTIFS DÉTENUS EN VUE DE LEUR VENTE</b>	<b>6.11. / 7. 3</b>	<b>710</b>	<b>3 155</b>
<b>TOTAL ACTIFS</b>		<b>393 431</b>	<b>423 555</b>

Bilan consolidé passif (en K euros)	Note	31/12/2025	31/12/2024
<b>CAPITAUX PROPRES</b>			
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
<b>CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE</b>		<b>137 512</b>	<b>139 069</b>
Participations ne donnant pas le contrôle		1 764	3 175
<b>CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS</b>		<b>139 276</b>	<b>142 243</b>
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>			
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
<b>TOTAL PASSIFS NON COURANTS</b>		<b>74 867</b>	<b>70 827</b>
<b>PASSIFS COURANTS</b>			
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
<b>TOTAL PASSIFS COURANTS</b>		<b>178 525</b>	<b>207 503</b>
<b>TOTAL PASSIFS LIES AUX ACTIFS DÉTENUS EN VUE DE LEUR VENTE</b>		<b>763</b>	<b>2 981</b>
<b>TOTAL PASSIFS</b>		<b>393 431</b>	<b>423 555</b>

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
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT</b>		<b>12 016</b>	<b>10 091</b>
Résultat net sur cession d'actifs	7.3 et 7.4	-86	8 810
Autres produits sur titres		0	2 320
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL APRÈS CESSION D'ACTIFS</b>		<b>11 930</b>	<b>21 221</b>
Charges financières	7.8	-6 108	-11 543
Produits financiers	7.8	1 294	3 097
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>		<b>-4 814</b>	<b>-8 446</b>
Impôt sur les bénéfices	7.9	-1 112	-3 810
<b>RÉSULTAT NET DES SOCIÉTÉS INTÉGRÉES</b>		<b>6 004</b>	<b>8 965</b>
Quote-part dans les résultats des entreprises associées	6.6	1 845	1 814
<b>RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ</b>		<b>7 849</b>	<b>10 779</b>
<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>
<b>Résultat par action</b>		<b>(€ par action)</b>	<b>(€ par action)</b>
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
<b>Total gains et pertes non recyclables en résultat net</b>	<b>-200</b>	<b>-1 038</b>
Juste valeur des actifs financiers (effets liés à IFRS 9)	83	356
Total gains et pertes recyclables en résultat net	83	356
<b>TOTAL DES AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL (NET D'IMPÔT)</b>	<b>-117</b>	<b>-682</b>
<b>RÉSULTAT NET GLOBAL CONSOLIDÉ</b>	<b>7 732</b>	<b>10 097</b>
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
<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 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
<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 (b)	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
<b>AUTRES</b>	<b>0</b>	<b>-7</b>	<b>0</b>	<b>-7</b>	<b>15</b>	<b>8</b>
<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>81 192</b>	<b>8 808</b>	<b>139 069</b>	<b>3 175</b>	<b>142 243</b>
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
<b>TOTAL DES VARIATIONS DIRECTEMENT RECONNUES EN AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL (A)</b>	<b>0</b>	<b>-117</b>	<b>0</b>	<b>-117</b>	<b>0</b>	<b>-117</b>
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
<b>TOTAL DES PRODUITS ET CHARGES COMPTABILISÉS (A) + (B)</b>	<b>0</b>	<b>8 691</b>	<b>-702</b>	<b>7 989</b>	<b>-257</b>	<b>7 732</b>
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
<b>Autres</b>	<b>0</b>	<b>28</b>	<b>0</b>	<b>28</b>	<b>0</b>	<b>28</b>
<b>TOTAL DES MOUVEMENTS LIÉS AUX OPÉRATIONS SUR LES ACTIONNAIRES</b>	<b>0</b>	<b>-9 545</b>	<b>0</b>	<b>-9 545</b>	<b>-1 154</b>	<b>-10 699</b>
<b>Au 31/12/2025</b>	<b>49 069</b>	<b>80 337</b>	<b>8 106</b>	<b>137 513</b>	<b>1 764</b>	<b>139 276</b>

Tableau des flux de trésorerie consolidés

(en K euros)	Note	31/12/2025	31/12/2024
<b>RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ</b>		<b>7 849</b>	<b>10 779</b>
<b>Élimination des éléments sans incidence sur la trésorerie ou non liés à l'exploitation</b>			
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
<b>Marge brute d'autofinancement après coût du financement et impôt</b>		<b>10 649</b>	<b>4 027</b>
Coût de l'endettement financier net		5 509	11 231
Impôts		1 119	3 635
<b>Marge brute d'autofinancement avant coût du financement et impôt</b>		<b>17 277</b>	<b>18 893</b>
	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
<b>FLUX NET DE TRÉSORERIE GÉNÉRÉS PAR L'ACTIVITÉ</b>		<b>34 531</b>	<b>17 972</b>
	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
<b>FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT</b>		<b>-6 841</b>	<b>70 748</b>
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
<b>FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT</b>		<b>-54 397</b>	<b>-74 805</b>
<b>VARIATION DE TRÉSORERIE</b>		<b>-26 707</b>	<b>13 916</b>
<b>TRÉSORERIE À L'OUVERTURE – CF. § 6.10</b>		<b>99 818</b>	<b>85 902</b>
<b>TRÉSORERIE À LA CLÔTURE – CF. § 6.10</b>		<b>73 111</b>	<b>99 818</b>

## Notes annexes aux comptes consolidés

### 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<sup>er</sup> 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.

#### 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

### 2.2. Modalités de consolidation

#### 2.2.1. Méthodes de consolidation

##### Filiales

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

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

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

##### Entreprises associées et coentreprises

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

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

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

Au 31 décembre 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 m<sup>2</sup> 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-en-cours

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

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

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

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

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

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

*Produits relatifs aux activités de prestations de services :*

Le chiffre d'affaires est comptabilisé lors de la réalisation de la prestation. Cette source de chiffre d'affaires a fortement augmenté du fait du développement de la gestion réglementée réalisée par les sociétés ATLAND Voisin et Fundimmo 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 <sup>(1)</sup>	-	-	4 703	-	-	4 703
Emprunts auprès des établissements de crédit <sup>(2)</sup>	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
<b>TOTAL</b>	<b>5 424</b>	<b>9 680</b>	<b>17 877</b>	<b>49 630</b>	<b>5 960</b>	<b>88 571</b>

(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 <sup>(1)</sup>	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
<b>PASSIF FINANCIER NET AVANT GESTION</b>	<b>24 152</b>	<b>59 170</b>	<b>83 321</b>	<b>42 966</b>	<b>40 831</b>	<b>83 796</b>
<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>
<b>PASSIF FINANCIER NET AVANT GESTION</b>	<b>24 152</b>	<b>59 170</b>	<b>83 321</b>	<b>42 966</b>	<b>40 831</b>	<b>83 796</b>
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
<b>PASSIF FINANCIER NET APRÈS GESTION</b>	<b>24 152</b>	<b>59 006</b>	<b>83 158</b>	<b>42 966</b>	<b>40 399</b>	<b>83 365</b>

(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 actionariat stable à travers l'existence de plusieurs actionnaires de référence avec la perspective de création de valeur à moyen et long terme.

Par ailleurs, la société a conclu un contrat de liquidité avec Rothschild Martin Maurel. Durant l'exercice 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
<b>TOTAL PERIMETRE DE CONSOLIDATION</b>	<b>6</b>	<b>70</b>	<b>158</b>	<b>234</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
Coentreprises	0	0	0	0
Entreprises associées	0	0	0	0
Mises en équivalence	0	1	23	24
<b>TOTAL PERIMETRE DE CONSOLIDATION</b>	<b>11</b>	<b>78</b>	<b>169</b>	<b>258</b>

## 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
<b>ACQUISITIONS DE SOCIÉTÉS INTÉGRÉES, TRÉSORERIE ACQUISE DÉDUITE</b>	<b>4 416</b>	<b>4 630</b>	<b>9 046</b>	<b>-320</b>

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
<b>ACTIFS</b>					
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
<b>PASSIFS</b>					
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
<b>RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ</b>	<b>7 849</b>	<b>561</b>	<b>-71</b>	<b>7 358</b>	<b>10 779</b>
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
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>7 939</b>	<b>121 274</b>	<b>264 218</b>	<b>0</b>	<b>393 431</b>
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
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>2 604</b>	<b>104 772</b>	<b>146 654</b>	<b>139 400</b>	<b>393 431</b>
<b>Besoin en Fonds de Roulement</b>	<b>1 074</b>	<b>-16 411</b>	<b>86 678</b>	<b>0</b>	<b>71 342</b>

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
<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	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
<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>

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
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>264</b>	<b>10 495</b>	<b>1 257</b>	<b>12 016</b>
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
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>816</b>	<b>-2 429</b>	<b>-3 201</b>	<b>-4 814</b>
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
<b>RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ</b>	<b>2 413</b>	<b>5 790</b>	<b>-355</b>	<b>7 849</b>
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

# 7 COMPTES CONSOLIDÉS ET COMPTES SOCIAUX

États financiers consolidés annuels 31 décembre 2025

01/01/2024 – 31/12/2024 (en K euros)	Investissement	Asset management	Développement Immobilier	Total au 31/12/2024
<b>Chiffre d'affaires</b>	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
<b>Dotations nettes aux amortissements et aux provisions</b>	<b>-1 200</b>	<b>-1 640</b>	<b>-3 954</b>	<b>-6 794</b>
Autres produits d'exploitation	263	120	2 036	2 419
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>1 886</b>	<b>8 016</b>	<b>188</b>	<b>10 091</b>
Résultat net sur cession d'actifs	8 724	0	86	8 810
<b>Autres produits sur titres</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 320</b>	<b>2 320</b>
Résultat opérationnel après cession d'actifs	10 611	8 016	2 594	21 221
Charges financières	-7 431	-136	-3 976	-11 543
<b>Produits financiers</b>	<b>1 680</b>	<b>635</b>	<b>781</b>	<b>3 096</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>-5 751</b>	<b>499</b>	<b>-3 195</b>	<b>-8 447</b>
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
<b>RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ</b>	<b>4 622</b>	<b>4 802</b>	<b>1 355</b>	<b>10 779</b>
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
<b>TOTAL GOODWILL</b>	<b>61 338</b>	<b>0</b>	<b>61 338</b>	<b>42 405</b>

#### 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
<b>31 DÉCEMBRE 2024</b>	<b>42 405</b>	<b>0</b>	<b>42 405</b>

#### 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
<b>31 DÉCEMBRE 2025</b>	<b>61 338</b>	<b>0</b>	<b>61 338</b>

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€/m<sup>2</sup>.

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
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET DROITS D'UTILISATION DES ACTIFS LOUÉS</b>	<b>30 755</b>	<b>-14 457</b>	<b>16 299</b>	<b>3 378</b>

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

	Valeurs brutes	Amortissements	Valeurs nettes
<b>31/12/2024</b>	<b>24 112</b>	<b>-20 735</b>	<b>3 378</b>
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
<b>31/12/2025</b>	<b>30 755</b>	<b>-14 457</b>	<b>16 299</b>

### 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
<b>31/12/2023</b>	<b>63 793</b>	<b>-7 004</b>	<b>56 789</b>
Augmentations	+540	-1 178	-638
Diminutions	-61 618	8 032	-53 586
<b>31/12/2024</b>	<b>2 715</b>	<b>-150</b>	<b>2 564</b>

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

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
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>3 399</b>	<b>-1 428</b>	<b>1 971</b>	<b>2 011</b>	<b>-1 223</b>	<b>788</b>

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

Variations (en K euros)

01/01/2025 - 31/12/2025	Valeurs brutes	Amortissements	Valeurs nettes
<b>31/12/2024</b>	<b>2 011</b>	<b>-1 223</b>	<b>788</b>
Augmentations	51 212	-431	782
Diminutions	-243	225	-18
Variation de périmètre	419	0	419
<b>31/12/2025</b>	<b>3 399</b>	<b>-1 428</b>	<b>1 971</b>

## 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
<b>Total autres actifs financiers</b>	<b>16 263</b>	<b>0</b>	<b>16 263</b>	<b>12 823</b>

Variations (en K euros) 01/01/2024 - 31/12/2024	Valeurs brutes	Dépréciations	Valeurs nettes
<b>31/12/2023</b>	<b>12 234</b>	<b>0</b>	<b>12 234</b>
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
<b>31/12/2024</b>	<b>12 823</b>	<b>0</b>	<b>12 823</b>

Variations (en K euros) 01/01/2025 - 31/12/2025	Valeurs brutes	Dépréciations	Valeurs nettes
<b>31/12/2024</b>	<b>12 823</b>	<b>0</b>	<b>12 823</b>
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
<b>31/12/2025</b>	<b>16 263</b>	<b>0</b>	<b>16 263</b>

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
<b>TOTAL PARTICIPATIONS DANS LES ENTREPRISES ASSOCIÉES</b>	<b>6 136</b>	<b>-668</b>	<b>5 469</b>	<b>5 909</b>

(en K euros)	31/12/2025	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	1 845	1 814
Dividendes distribués	-2 212	-1 340
Autres	-73	3
<b>VALEUR DES TITRES EN FIN D'EXERCICE</b>	<b>5 468</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, 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
<b>Actifs non courants</b>	13	29
<i>Dont immeubles de placement</i>	0	0
<b>Actifs courants</b>	69 108	109 425
<i>Dont stocks</i>	18 150	71 118
<b>Passifs non courants</b>	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
<b>Passifs courants</b>	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
<b>RÉSULTAT GLOBAL TOTAL</b>	<b>4 541</b>	<b>2 480</b>

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
<b>TOTAL</b>	<b>1 845</b>	<b>1 814</b>

## 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
<b>IMPÔTS DIFFÉRÉS NETS</b>	<b>2 509</b>	<b>2 761</b>

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
<b>TOTAL STOCKS ET TRAVAUX EN COURS</b>	<b>80 243</b>	<b>-247</b>	<b>79 997</b>	<b>121 184</b>	<b>-233</b>	<b>120 951</b>

Variations (en K euros)	Stocks bruts	Dépréciations	Stocks nets
<b>31/12/2023</b>	<b>116 049</b>	<b>-105</b>	<b>115 944</b>
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
<b>31/12/2024</b>	<b>121 184</b>	<b>-233</b>	<b>120 951</b>
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
<b>31/12/2025</b>	<b>80 243</b>	<b>-247</b>	<b>79 997</b>

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
<b>TOTAL CRÉANCES CLIENTS</b>	<b>82 465</b>	<b>-398</b>	<b>82 067</b>	<b>74 895</b>	<b>-375</b>	<b>74 520</b>
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
<b>TOTAL AUTRES DÉBITEURS</b>	<b>46 675</b>	<b>0</b>	<b>46 675</b>	<b>51 730</b>	<b>0</b>	<b>51 730</b>
<b>TOTAL ACTIFS COURANTS</b>	<b>129 140</b>	<b>-398</b>	<b>128 742</b>	<b>126 625</b>	<b>-375</b>	<b>126 249</b>

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 <sup>(1)</sup>	59 109	83 885
<b>TOTAL TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU BILAN</b>	<b>73 152</b>	<b>99 890</b>
Découverts bancaires	-41	-72
<b>TOTAL TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU SENS DU TFT</b>	<b>73 111</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.

### 6.11. 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
<b>TOTAL</b>	<b>3 155</b>	<b>-</b>	<b>-2 354</b>	<b>-91</b>	<b>710</b>

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 (€)	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 €	3 447	5 745	0	5 745
25	23 364	30-juil.-25	30-juil.-26	45,00 €	0	23 364	0	23 364
<b>TOTAL</b>	<b>42 027</b>				<b>3 447</b>	<b>38 580</b>	<b>0</b>	<b>38 580</b>

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
<b>NUMÉRATEUR</b>		
Résultat net, part du groupe	8 106	8 808
<b>DÉNOMINATEUR</b>		
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
<b>RÉSULTAT NET, PART DU GROUPE, NON DILUÉ PAR ACTIONS (en €)</b>	<b>1,89</b>	<b>2,05</b>
<b>RÉSULTAT NET, PART DU GROUPE, DILUÉ PAR ACTIONS (en €)</b>	<b>1,87</b>	<b>2,03</b>

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
<b>TOTAL</b>	<b>9 941</b>	<b>9 895</b>

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
<b>TOTAL PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS</b>	<b>73 613</b>	<b>69 926</b>

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
<b>TOTAL</b>	<b>17 929</b>	<b>10 618</b>	<b>10 267</b>	<b>28 813</b>	<b>5 986</b>	<b>73 613</b>

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 <sup>(1)</sup>	13 254	51 915
Emprunts – Crédit-bail	0	0
Obligations locatives	1 850	11 599
<b>TOTAL</b>	<b>15 104</b>	<b>68 217</b>

(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.

## Passifs locatifs

(en K Euros)	TOTAL Dettes locatives
<b>AU 31/12/2023</b>	<b>2 275</b>
Effets des révisions et des nouveaux contrats de location	1 609
Charges financières de la période	67
Remboursement de la dette	-2 087
Intérêts payés	-67
Autres mouvements	-12
<b>AU 31/12/2024</b>	<b>1 785</b>
Effets des révisions et des nouveaux contrats de location	13 371
Mouvements de périmètre	28
Charges financières de la période	347
Remboursement de la dette	-2 675
Intérêts payés	-347
Autres mouvements	940
<b>AU 31/12/2025</b>	<b>13 449</b>

## Instruments de trésorerie

Le Groupe utilise des instruments financiers de couverture de taux pour se prémunir des fluctuations des taux d'intérêt. Ces contrats font l'objet d'une évaluation externe.

Au 31 décembre 2025, la juste valeur a ainsi donné lieu à la comptabilisation d'un actif de 163 K€ soit un gain net d'impôt de 122 K€. Pour mémoire, le solde de la valorisation au 31 décembre 2024 faisait ressortir un gain net de 323 K€.

Au 31 décembre 2025, les caractéristiques principales des opérations de couverture encore actives chez ATLAND et ses filiales intégrées globalement sont les suivantes :

(en K euros)	31/12/2024	Augmentation	Diminution	Provision	Reprise	31/12/2025
<b>INSTRUMENTS DE TRÉSORERIE – ACTIF</b>						
De type CAP	431	0	0	0	-416	15
De type SWAP	0	148	0	0	0	148
<b>TOTAL INSTRUMENTS DE TRÉSORERIE – ACTIF</b>	<b>431</b>	<b>148</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-416</b>	<b>163</b>
<b>INSTRUMENTS DE TRÉSORERIE – PASSIF</b>						
De type CAP	0	0	0	0	0	0
De type SWAP	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL INSTRUMENTS DE TRÉSORERIE – PASSIF</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### 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		
<b>TOTAL ACTIFS FINANCIERS</b>		<b>14 207</b>	<b>0</b>	<b>6 747</b>	<b>68 461</b>		<b>89 415</b>	<b>73 152</b>	<b>7 614</b>	<b>8 649</b>
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	
<b>TOTAL PASSIFS FINANCIERS</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>112 206</b>	<b>112 206</b>	<b>41</b>	<b>112 166</b>	<b>0</b>

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		
<b>TOTAL ACTIFS FINANCIERS</b>		<b>16 436</b>	<b>0</b>	<b>5 807</b>	<b>90 470</b>		<b>112 713</b>	<b>99 890</b>	<b>6 993</b>	<b>5 830</b>
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	
<b>TOTAL PASSIFS FINANCIERS</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>135 601</b>	<b>135 601</b>	<b>72</b>	<b>135 529</b>	<b>0</b>

## 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
<b>ENDETTEMENT NET</b>	<b>38 891</b>	<b>35 280</b>
Juste valeur nette des instruments de couverture	163	431
<b>ENDETTEMENT NET HORS JUSTE VALEUR DES COUVERTURES</b>	<b>39 054</b>	<b>35 711</b>

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
<b>ÉVALUATION DES ENGAGEMENTS</b>		
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
<b>SOLDE NET AU PASSIF</b>	<b>477</b>	<b>462</b>
<i>Dont valeur actuelle à la clôture de l'exercice</i>	477	462
<i>Dont perte ou gain actuariel</i>	-111	24
<b>HYPOTHÈSES DES PASSIFS</b>		
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
<b>PASSIFS FINANCIERS</b>	<b>37 830</b>	<b>62 694</b>
Fournisseurs	66 432	89 563
Fournisseurs d'immobilisations	0	0
<b>DETTES FOURNISSEURS</b>	<b>66 432</b>	<b>89 563</b>
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
<b>AUTRES PASSIFS COURANTS</b>	<b>74 261</b>	<b>55 246</b>
<b>TOTAL PASSIFS LIÉS AUX ACTIFS DESTINÉS À LA VENTE</b>	<b>763</b>	<b>2 981</b>
<b>TOTAL PASSIFS COURANTS</b>	<b>179 286</b>	<b>210 484</b>

## 6.16. Besoin en fonds de roulement

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

(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
<b>TOTAL BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT À LA CLÔTURE</b>	<b>71 400</b>	<b>102 669</b>

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
<b>DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS SUIVANT LE COMPTE DE RÉSULTAT</b>		<b>-4 158</b>	<b>-6 795</b>
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
<b>DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS SUIVANT LE TFT</b>		<b>-3 778</b>	<b>-5 649</b>
Dotations aux amortissements immobilisations incorporelles <sup>(1)</sup>	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<sup>e</sup>.

## 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		Var de juste valeur	31/12/2025
			Acquisition	Reclassement		
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 <sup>(1)</sup>	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
<b>TOTAL</b>	<b>135 097</b>	<b>-42 649</b>	<b>19 448</b>	<b>0</b>	<b>106</b>	<b>112 002</b>

(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
<b>TOTAL CHIFFRE D'AFFAIRES</b>	<b>174 142</b>	<b>198 944</b>

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 retraits 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
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>12 016</b>	<b>10 091</b>
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 (retraits 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
<b>EBITDA RÉCURRENT RETRAITÉ</b>	<b>18 955</b>	<b>17 884</b>

### 7.3. Résultat sur cessions d'actifs

(en K euros)	31/12/2025			31/12/2024			
	Immeuble de placement <sup>(1)</sup>	Actifs immobiliers <sup>(2)</sup>	TOTAL	Immeuble de placement <sup>(1)</sup>	Titres <sup>(3)</sup>	Actifs immobiliers <sup>(2)</sup>	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
<b>RÉSULTAT DE CESSION NET D'ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>109</b>	<b>-195</b>	<b>-86</b>	<b>7 776</b>	<b>949</b>	<b>86</b>	<b>8 811</b>

#### 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<sup>(1)</sup></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
<b>TOTAL CHARGES EXTERNES ET AUTRES CHARGES</b>	<b>125 861</b>	<b>150 715</b>

(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
<b>TOTAL CHARGES DE PERSONNEL</b>	<b>34 045</b>	<b>32 558</b>

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

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

	2025	2024
<b>ETP PAR PÔLE</b>	<b>243</b>	<b>231</b>
Développement Immobilier	70	87
Gestion d'actifs	136	111
Corporate ATLAND	37	33
<b>ETP PAR GENRE</b>	<b>243</b>	<b>231</b>
Femme	129	122
Homme	114	109
<b>ETP PAR STATUT</b>	<b>243</b>	<b>231</b>
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
<b>TOTAL DOTATIONS NETTES AUX AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS</b>	<b>4 158</b>	<b>6 795</b>

## 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
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>-4 733</b>	<b>-8 999</b>
Juste valeur des contrats de couvertures (IFRS 9)	56	112
Variation des provisions	-104	441
Autres produits et charges financiers	-33	0
<b>Autres produits et charges financiers</b>	<b>-81</b>	<b>553</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>-4 814</b>	<b>-8 446</b>

## 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
<b>IMPÔTS SUR LES BÉNÉFICES</b>	<b>-1 112</b>	<b>-5 393</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)	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
<b>Résultat des activités courantes avant impôts</b>	<b>7 116</b>	<b>12 775</b>
<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>
<b>Charge d'impôt théorique</b>	<b>1 779</b>	<b>3 194</b>
Différence entre l'impôt théorique et les impôts sur le résultat	667	-616
<b>Cet écart s'explique comme suit :</b>		
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
<b>Sous total des réconciliations</b>	<b>667</b>	<b>-616</b>
<b>ÉCART NET</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 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
<b>Engagements reçus liés au financement</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Engagements reçus liés au périmètre : garanties de passif reçus</b>	<b>17 867</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>29 367</b>	<b>12 000</b>
<b>Engagements donnés liés au financement</b>	<b>21 576</b>	<b>46 414</b>
Inscription en privilèges de prêteurs de deniers	8 070	11 554
Hypothèque ou promesse d'affectation hypothécaire	13 506	34 860
<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>69 611</b>	<b>55 637</b>
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
<b>TOTAL ENGAGEMENTS DONNÉS</b>	<b>91 189</b>	<b>102 051</b>

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
<b>LOYERS MINIMAUX GARANTIS</b>	<b>250</b>	<b>1 314</b>	<b>1 107</b>	<b>2 671</b>

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
<b>LOYERS MINIMAUX GARANTIS</b>	<b>456</b>	<b>514</b>	<b>92</b>	<b>1 062</b>

## 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
<b>AUDIT</b>								
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) <sup>(1)</sup>	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
<b>Sous-total</b>	<b>164</b>	<b>80</b>	<b>126</b>	<b>82</b>	<b>41</b>	<b>68</b>	<b>89</b>	<b>57</b>
Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Sous-total</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL</b>	<b>164</b>	<b>80</b>	<b>126</b>	<b>82</b>	<b>41</b>	<b>68</b>	<b>89</b>	<b>57</b>

(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
<b>Opérations réalisées en co-promotion ou co-investissements</b>		
Chiffre d'affaires	8 491	3 723
<b>Opérations réalisées avec des entités ad hoc</b>		
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
<b>1. SOCIÉTÉ CONSOLIDANTE</b>						
SA ATLAND	598 500 775	IG	-	-	IG	-
<b>2. PRINCIPALES FILIALES CONSOLIDÉES</b>						
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
<b>2. FILIALES CONSOLIDÉES</b>						
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 CHEVINCOURT	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
<b>2. FILIALES CONSOLIDÉES</b>						
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%

## Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2025

A l'assemblée générale des actionnaires de la société ATLAND,

### 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<sup>er</sup> 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 des *goodwills*

(Notes 2.3.4 et 6.1 des états financiers 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 et de la marge à l'avancement des opérations 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 audit apporté

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 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.

Les commissaires aux comptes

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 29 avril 2026

PricewaterhouseCoopers Audit

Jean-Baptiste Deschryver

Grant Thornton  
Membre français de Grant Thornton International

Laurent Bouby

## 7.2. COMPTES SOCIAUX AU 31 DÉCEMBRE 2025

### Bilan actif

(en K euros)	Brut	Amortissements	Net (N) 31/12/2025	Net (N-1) 31/12/2024
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Concession, brevets et droits similaires	73	68	4	29
<b>Total immobilisations incorporelles</b>	<b>73</b>	<b>68</b>	<b>4</b>	<b>29</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Autres immobilisations corporelles	1 301	222	1 079	194
Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes	35	0	35	0
<b>Total immobilisations corporelles</b>	<b>1 336</b>	<b>222</b>	<b>1 114</b>	<b>194</b>
<b>Immobilisations financières</b>				
Participations	92 684	14 650	78 034	74 436
Créances rattachées à des participations	118 207	0	118 207	106 403
Autres titres immobilisés	1	0	1	1
Autres immobilisations financières	907	0	907	510
<b>Total immobilisations financières</b>	<b>211 799</b>	<b>14 650</b>	<b>197 149</b>	<b>181 350</b>
<b>ACTIF IMMOBILISÉ</b>	<b>213 207</b>	<b>14 940</b>	<b>198 267</b>	<b>181 573</b>
<b>Stocks et encours</b>				
En-cours de production	8	0	8	25
<b>Total stocks et encours</b>	<b>8</b>	<b>0</b>	<b>8</b>	<b>25</b>
Créances				
Créances clients et comptes rattachés	6 996	0	6 996	8 503
Autres créances	3 183	0	3 183	3 087
Charges constatées d'avance	230	0	230	107
<b>Total créances</b>	<b>10 409</b>	<b>0</b>	<b>10 409</b>	<b>11 698</b>
<b>Valeurs mobilières de placement</b>				
Autres titres	5 019	0	5 019	5 888
Disponibilités	4 361	0	4 361	33 720
<b>Total valeurs mobilières de placement et disponibilités</b>	<b>9 380</b>	<b>0</b>	<b>9 380</b>	<b>39 608</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>	<b>19 797</b>	<b>0</b>	<b>19 797</b>	<b>51 306</b>
Frais d'émission d'emprunts à étaler	990	0	990	456
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>233 994</b>	<b>14 940</b>	<b>219 054</b>	<b>233 360</b>

## Bilan passif

(en K euros)	Net(N) 31/12/2025	Net(N-1) 31/12/2024
<b>SITUATION NETTE</b>		
Capital social ou individuel	49 069	49 069
Primes d'émission, de fusion, d'apport	31 658	31 658
<b>Réserves</b>		
Réserve légale	4 907	3 788
Autres réserves	50 204	19 543
Report à nouveau	319	366
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>9 117</b>	<b>41 674</b>
<b>Total situation nette</b>	<b>145 274</b>	<b>146 097</b>
<b>PROVISIONS RÉGLEMENTÉES</b>	<b>1 126</b>	<b>949</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>146 400</b>	<b>147 047</b>
<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Provisions pour risques	795	869
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>	<b>795</b>	<b>869</b>
<b>DETTES FINANCIÈRES</b>		
Emprunts obligataires convertibles	0	0
Autres emprunts obligataires	0	33 584
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	0	0
Emprunts et dettes financières divers	63 098	45 905
<b>Total dettes financières</b>	<b>63 098</b>	<b>79 489</b>
<b>AVANCES ET ACOMPTES REÇUS SUR COMMANDES ENCOURS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>DETTES DIVERSES</b>		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 911	774
Dettes fiscales et sociales	5 877	3 306
Autres dettes	973	1 875
<b>Total dettes diverses</b>	<b>8 761</b>	<b>5 956</b>
<b>DETTES</b>	<b>71 859</b>	<b>85 444</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>219 054</b>	<b>233 360</b>

## Compte de résultat (première partie)

(en K euros)	France	31/12/2025	31/12/2024
Ventes de marchandises	0	0	0
Production vendue	8 446	8 446	3 549
<b>CHIFFRES D'AFFAIRES NETS</b>	<b>8 446</b>	<b>8 446</b>	<b>3 549</b>
Production stockée	0	0	0
Production immobilisée	0	0	0
Subventions	1	1	7
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions	0	0	1 442
Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles	0	0	0
Autres produits	2 477	2 477	49
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>10 924</b>	<b>10 924</b>	<b>5 047</b>
<b>Charges externes</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Achats de marchandises (et droits de douane)	0	0	0
Variation de stock de marchandises	0	0	0
Achats de matières premières et autres approvisionnements	0	0	0
Variation de stock [matières premières et approvisionnements]	0	0	0
Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées	0	0	0
Autres achats et charges externes	3 580	3 580	2 424
<b>Total charges externes</b>	<b>3 580</b>	<b>3 580</b>	<b>2 424</b>
<b>IMPÔTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILÉS</b>	<b>322</b>	<b>322</b>	<b>175</b>
<b>Charges de personnel</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Salaires	4 949	4 949	4 144
Cotisations sociales	2 379	2 379	1 750
<b>Total charges de personnel</b>	<b>7 328</b>	<b>7 328</b>	<b>5 894</b>
<b>DOTATIONS D'EXPLOITATION</b>			
Dotations aux amortissements sur immobilisations	191	191	638
Dotations aux provisions sur immobilisations	0	0	0
Dotations aux provisions sur actif circulant	0	0	0
Dotations aux provisions pour risques et charges	0	0	0
<b>Total dotations d'exploitation</b>	<b>191</b>	<b>191</b>	<b>638</b>
Autres charges d'exploitation	1 371	1 371	1 499
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>12 792</b>	<b>12 792</b>	<b>10 630</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>-1 868</b>	<b>-1 868</b>	<b>-5 583</b>

## Compte de résultat (deuxième partie)

(en K euros)	31/12/2025	31/12/2024
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>-1 868</b>	<b>-5 583</b>
<b>BÉNÉFICE ATTRIBUÉ OU PERTE TRANSFÉRÉE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Perte supportée ou bénéfice transféré	0	0
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		
Produits financiers de participation	18 112	29 325
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	0	0
Autres intérêts et produits assimilés	206	28 673
Reprises sur provisions et dépréciations	0	18
Produits des cessions d'immobilisations financières	0	0
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie	0	0
<b>Total des produits financiers</b>	<b>18 318</b>	<b>58 015</b>
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>		
Dotations financières aux amortissements et provisions	5 943	9 101
Intérêts et charges assimilées	3 285	4 810
Différences négatives de change	0	0
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie	14	0
Valeurs comptables des immobilisations financières cédées	0	0
<b>Total des charges financières</b>	<b>9 242</b>	<b>13 911</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>9 076</b>	<b>44 104</b>
<b>RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS</b>	<b>7 208</b>	<b>38 521</b>
Produits exceptionnels	0	2 121
Charges exceptionnelles	176	406
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>-176</b>	<b>1 716</b>
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise	263	0
Impôts sur les bénéfices	-2 349	-1 437
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>29 242</b>	<b>65 183</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>20 124</b>	<b>23 509</b>
<b>BÉNÉFICE OU PERTE</b>	<b>9 117</b>	<b>41 674</b>

## Annexe aux comptes annuels

L'exercice clos au 31 décembre 2025 présente un total bilan de 218 968 223 € et dégage un résultat bénéficiaire de 9 117 017 €.

L'exercice 2025 a une durée de 12 mois, couvrant la période du 1<sup>er</sup> janvier 2025 au 31 décembre 2025. L'exercice 2024 avait une durée équivalente, rendant pertinente la comparabilité des comptes annuels.

Les notes et les tableaux, ci-après, font partie intégrante des comptes annuels. Ils sont présentés en euros.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Conseil d'administration le 24 mars 2026.

## NOTE 1. Faits marquants de l'exercice

Lors de l'exercice 2024, la société ATLAND devenait la société tête de groupe du régime d'intégration fiscale pour le groupe composé d'elle-même et de ses principales filiales détenues directement ou indirectement à plus de 95% et soumises à l'impôt sur les sociétés.

Au cours de l'exercice 2025, ce périmètre d'intégration fiscal s'est vu mouvementé par l'ajout de Maisons Marianne.

### Acquisition de 100% du capital social de Keys REIM

Le 30 juin 2025, ATLAND 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.

### 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.

### Transmission Universelle de Patrimoine

Au cours de l'exercice 2025, deux sociétés ont fait l'objet de transmission universelle de patrimoine, actant ainsi de la sortie effective des titres de l'actif financier d'ATLAND.

## NOTE 2. Principes, règles et méthodes comptables appliqués

Les estimations significatives réalisées par ATLAND pour l'établissement de ses comptes annuels portent principalement sur :

- › Les immobilisations financières ;
- › Les provisions.

### 2.1. Modes et méthodes d'évaluation appliqués aux divers postes du bilan et du compte de résultat – Rappel des principes comptables

Les comptes sociaux d'ATLAND sont établis conformément aux règles et principes comptables généralement admis en France selon les dispositions du plan comptable général. La société applique depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2025 le règlement ANC n° 2022-06.

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- › Continuité de l'exploitation ;
- › Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre ;
- › Indépendance des exercices ;

Et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

#### 2.1.1. Changement de méthode comptable

La première application, au 1<sup>er</sup> janvier 2025, du règlement ANC 2022-06 relatif à la modernisation des états financiers constitue un changement de méthode comptable.

Les principales nouvelles dispositions du règlement sont les suivantes :

- La modification de la définition du résultat exceptionnel : dorénavant sont comptabilisés en résultat exceptionnel les produits et les charges directement liés à un événement majeur et inhabituel ;
- La suppression des transferts de charges ;
- De nouveaux modèles de bilan et de compte de résultat ;
- De nouveaux tableaux obligatoires dans l'annexe.

D'application prospective, ce nouveau règlement n'a pas conduit au retraitement des comptes de l'exercice 2024. Toutefois, la présentation des états de synthèse selon les nouveaux modèles a conduit à reclasser certains montants figurant dans la colonne comparative 2024, comme détaillé ci-après.

### 1. Modifications de présentations opérées sur les comptes 2024 pour se conformer au nouveau règlement

Afin de se conformer aux nouveaux modèles d'états financiers, les reclassements suivants ont été opérés, sans impact sur le résultat net :

#### Regroupement des produits et charges exceptionnels, auparavant présentés sur plusieurs lignes, sur deux lignes :

- « Produits exceptionnels » ;
- « Charges exceptionnelles ».

#### Reclassement entre certaines rubriques de bilan et du compte de résultat :

- Présentation de la ligne « Charges constatées d'avance » au sein de la rubrique « Créances » ;
- Présentation de la ligne « Produits constatés d'avance » au sein de la rubrique « Dettes ».

### 2. Impacts du nouveau règlement sur les comptes 2025

Les principaux impacts pour la société ATLAND, du changement de méthode comptable sont présentés ci-dessous :

#### Présentation des éléments désormais comptabilisés en résultat courant

Certains éléments comptabilisés en résultat courant en 2025 auraient été présentés en résultat exceptionnel avant l'entrée en vigueur du règlement ANC 2022-06, notamment :

- Cessions d'immobilisations réalisées au cours de l'exercice :

Présentation du montant des produits de cession d'éléments d'actifs cédés (PCEAC) et de la valeur comptable d'éléments d'actifs cédés (VCEAC) comptabilisés dans le résultat courant.

#### Présentation des éléments désormais comptabilisés en résultat financier

Certains éléments comptabilisés en résultat financier en 2025 auraient été présentés en résultat exceptionnel avant l'entrée en vigueur du règlement ANC 2022-06, notamment :

- Cessions d'immobilisations financières réalisées au cours de l'exercice :
  - Présentation du montant des produits de cession d'immobilisations financières et de la valeur comptable des immobilisations financières cédées dorénavant enregistré en résultat financier.

Certains éléments comptabilisés en résultat courant en 2024 sont désormais présentés en résultat financier :

- Frais d'émission d'emprunts
  - Présentation du montant la dotation pour amortissement des frais d'émission d'emprunts en charges financières.

#### Présentation des changements induits par la suppression de la technique de transferts de charges

La suppression de la technique des transferts de charges a conduit à présenter les opérations relatives à l'attribution et à la facturation des actions gratuites, directement en diminution des charges de personnel.

Au 31 Décembre 2025, l'application de la norme ANC 2022-06 n'a eu aucun impact significatif dans les comptes annuels de la société.

## 2.2. Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles acquises sont évaluées au coût historique diminué du cumul des amortissements.

## 2.3. Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition, compte tenu des frais nécessaires à la mise en état d'utilisation de ces biens.

## 2.4. Immobilisations financières

### Méthode d'évaluation des titres de participation

Les titres de participation sont comptabilisés au coût historique augmenté des frais liés à l'acquisition des titres.

### Méthode d'évaluation des actions propres

Les actions propres correspondent aux actions auto-détenues dans le cadre d'un contrat de liquidité et sont comptabilisées au prix d'acquisition.

Les actions propres font l'objet de dépréciations sur la base du cours de l'action ATLAND à la clôture de l'exercice.

### Méthode d'évaluation des dépréciations des titres de participation des sociétés d'investissement immobilier

Pour les titres de participation des sociétés d'investissement immobilier, les moins-values latentes sont déterminées comme suit :

- › Capitaux propres à la clôture + (Valeur d'expertise hors droit mais incluant une éventuelle prime de portefeuille) – [(Valeur nette comptable des actifs) + (coûts techniques nécessaires à la vente)] – Valeur nette comptable des titres de participation

L'éventuelle moins-value latente est intégralement provisionnée.

### Méthode d'évaluation des dépréciations des titres de participation des autres sociétés

Pour les titres de participation des autres sociétés, une provision pour dépréciation est constituée à la clôture de l'exercice lorsque la valeur d'utilité est inférieure au coût d'acquisition, frais et droits inclus.

Les éléments suivants peuvent être pris en considération pour estimer la valeur d'utilité : rentabilité et perspective de rentabilité, capitaux propres, perspective de réalisation, conjoncture économique, cours moyens de bourse du dernier mois, la valeur de marché des actifs détenus par les filiales ou sous filiales, ainsi que les motifs d'appréciation sur lesquels repose la transaction d'origine.

## 2.5. Créances clients et autres créances d'exploitation

Les créances sont comptabilisées à leur valeur nominale.

Elles font l'objet de dépréciations en fonction du risque de non-recouvrement. Ce risque est évalué sur la base d'une analyse au cas par cas.

## 2.6. Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement sont enregistrées au bilan pour leur coût d'acquisition.

Pour les valeurs mobilières de placement, autres que les actions propres destinées à être attribuées aux employés et affectées à des plans déterminés, une dépréciation est comptabilisée si la valeur vénale à la clôture de l'exercice est inférieure à la valeur nette comptable.

Pour les actions propres destinées à être attribuées aux salariés et dirigeants et affectées à des plans déterminés, leur valeur comptable reste égale à leur coût d'entrée jusqu'à leur livraison aux bénéficiaires, et une provision représentative de la moins-value attendue lors de la remise des actions gratuites est comptabilisée au passif et étalée sur la période d'acquisition des droits le cas échéant.

Lorsque les bénéficiaires des plans sont des salariés ou des dirigeants d'autres sociétés du groupe ATLAND, cette dernière comptabilise la charge en totalité dès la décision d'attribution et la refacture aux sociétés employant les bénéficiaires du plan.

## 2.7. Frais d'émission d'emprunt

Les frais d'émission d'emprunt font l'objet d'une activation au bilan et d'un étalement linéaire sur la durée du prêt accordé. Ces frais correspondent à des frais de publicité et à des commissions versées aux établissements bancaires chargés du placement des emprunts.

## 2.8. Provisions pour risques et charges

Les provisions pour risques et charges sont constituées pour faire face aux sorties probables de ressources au profit de tiers, sans contrepartie pour la Société. Ce poste intègre également les provisions constituées sur les actions destinées à être attribuées aux salariés.

## 2.9. Engagements envers le personnel

Les charges de personnel concernent uniquement la rémunération des salariés travaillant pour le Groupe et des fonctions transverses.

## 2.10. Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires comprend les revenus de prestations de services et des refacturations des frais engagés pour le compte des filiales à l'euro.

## 2.11. Impôt sur les sociétés

La société ATLAND est la société tête de groupe du régime d'intégration fiscale pour le Groupe composé d'elle-même et de ses principales filiales détenues directement ou indirectement à plus de 95% et soumises à l'impôt sur les sociétés.

La convention d'intégration fiscale prévoit que la charge d'impôt est supportée par chaque société intégrée comme en l'absence d'intégration fiscale. Elle est ainsi calculée sur son résultat fiscal propre. Les économies d'impôts réalisées par le Groupe, grâce aux déficits et correctifs, avoirs fiscaux et crédits d'impôts, sont conservées chez la société mère et sont considérées comme un gain immédiat de l'exercice.

## NOTE 3. Informations relatives au bilan

### 3.1. Immobilisations incorporelles et corporelles

#### 3.1.1. Tableau des immobilisations en valeur brute

Libellé (en K euros)	Situation au 31/12/2024	Acquisitions	Cessions/ Transferts	Situation au 31/12/2025
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>				
Logiciels et autres immobilisations incorporelles	73	0	0	73
Concessions marques	0	0	0	0
Fonds commercial	0	0	0	0
<b>Sous-total immobilisations incorporelles</b>	<b>73</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>73</b>
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>				
Terrains	0	0	0	0
Agencements et Aménagements de terrains	0	0	0	0
Constructions	0	0	0	0
Agencements des constructions	68	889	0	957
Agencement siège social	0	0	0	0
Matériel de bureau, informatique et mobilier	182	163	0	345
Immobilisations en cours	0	35	0	35
<b>Sous-total immobilisations corporelles</b>	<b>249</b>	<b>1 087</b>	<b>0</b>	<b>1 336</b>
<b>TOTAL</b>	<b>322</b>	<b>1 087</b>	<b>0</b>	<b>1 409</b>

#### 3.1.2. Tableau des amortissements et des dépréciations des immobilisations incorporelles et corporelles

Amortissements (en K euros)	Situation au 31/12/2024	Dotation aux amortissements	Dotation aux dépréciations	Reprise sur amortissements	Reprise sur provisions	Situation au 31/12/2025
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>						
Logiciels	44	24	0	0	0	68
Concession marque	0	0	0	0	0	0
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>						
Terrains	0	0	0	0	0	0
Constructions	0	0	0	0	0	0
Agencements des constructions	0	0	0	0	0	0
Inst. Générale, Agencement	2	33	0	0	0	35
Matériel de bureau, Mobilier	54	134	0	0	0	188
<b>TOTAL</b>	<b>100</b>	<b>191</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>291</b>

## 3.2. Immobilisations financières

### 3.2.1. Tableau des titres et des créances rattachés à des participations

Immobilisations financières (en K euros)	01/01/2025	Augmentation	Diminution	31/12/2025
	Montant début exercice			Montant fin exercice
Titres de participations	85 982	8 902	-2 199	92 685
Créances rattachées à des participations	106 752	36 214	-24 759	118 207
Autres titres immobilisés	1	0	0	1
<b>TOTAL</b>	<b>192 734</b>	<b>241 177</b>	<b>-188 043</b>	<b>245 868</b>

L'augmentation des titres de participation s'explique principalement par l'acquisition des titres de participation de la société Keys REIM, mentionnée dans les faits marquants de l'exercice. Les diminutions, également mentionnées en faits marquants, correspondent aux transmissions universelles de patrimoine des sociétés MP Log et Negocar.

Les variations des créances rattachées à des participations correspondent aux avances et aux remontées de trésorerie des filiales d'ATLAND.

Le tableau des filiales et des participations est présenté en note 5.5.

### 3.2.2. Tableaux des autres immobilisations financières

Autres immobilisations financières (en K euros)	01/01/2025	Augmentation	Diminution	31/12/2025
	Montant début exercice			Montant fin exercice
Actions propres	394	510	-708	196
Dépôts de garantie et caution	116	595	0	711
<b>TOTAL</b>	<b>510</b>	<b>1 105</b>	<b>-708</b>	<b>907</b>

Au 31 décembre 2025, le nombre d'actions détenues dans le cadre du contrat de liquidités s'élève à 4 770. Le nombre total d'actions autocontrôlées s'élève à 160 128 fin 2025 contre 164 041 fin 2024 (dont 4 770 au titre du contrat de liquidité).

### 3.2.3. Tableau des dépréciations des immobilisations financières

Provisions (en K euros)	01/01/2025	Augmentation	Diminution	31/12/2025
	Montant début exercice			Montant fin exercice
Provisions sur titres	11 545	5 300	-2 195	14 650
Provisions sur créances de participation	349	0	-349	0
Provisions sur autres immo. Financières	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>11 894</b>	<b>5 300</b>	<b>-2 544</b>	<b>14 650</b>

L'augmentation des dépréciations sur titres concerne les titres de la société Aedgis Group à la suite d'un rapport de valeur d'expertise sur la société et ses filiales, mettant en évidence une réévaluation à la baisse de la valeur de ces titres.

Les diminutions de provisions sur titres, ainsi que les diminutions de provisions sur créances de participation, concernent la SCI MP LOG et la SCI Negocar qui ont fait l'objet d'une transmission universelle de patrimoine.

### 3.3. Créances et dettes

#### 3.3.1. Créances et dettes en valeur brute

(en K euros)	Montant brut	À un an au plus	De un an à cinq ans	À plus de cinq ans
<b>ÉTAT DES CRÉANCES Y COMPRIS PRÊTS AUX SOCIÉTÉS LIÉES</b>				
<b>Actif immobilisé</b>				
> Créances rattachées	118 207	4 994	113 213	
> Actions propres	0	0		
> Dépôts de garantie	0	0		
<b>Actif circulant</b>				
> Autres créances clients	6 996	6 996		
> Personnel et comptes rattachés	46			
> Avances et acomptes versés	0			
> État et autres collectivités publiques	662	662		
> Groupe et associés	0	0		
> Débiteurs divers	1 879	1 879		
> Charges constatées d'avance	230	230		
<b>TOTAL</b>	<b>128 020</b>	<b>14 807</b>	<b>113 213</b>	
<b>ÉTAT DES DETTES</b>				
> Emprunts obligataires	0	0	0	
> Emprunts établissements de crédit	63 068	12 018	51 050	
> Découverts bancaires	0			
> Dépôts reçus	0			
> Fournisseurs et comptes rattachés	2 206	2 206		
> Personnel et comptes rattachés	1 174	1 174		
> Sécurité sociale, organismes sociaux	992	992		
> État et autres collectivités publiques	3 456	3 456		
> Groupe et associés	0	0	0	
> Autres dettes	175	175		
> Produits constatés d'avance	0	0	0	
<b>TOTAL</b>	<b>71 071</b>	<b>20 021</b>	<b>51 050</b>	

#### 3.3.2. Détail et caractéristiques des emprunts

Emprunts et taux d'intérêt (en K euros)	Durée (en années)	Nominal emprunté	Montant brut	À un an au plus	De un an à cinq ans	À plus de cinq ans
<b>Emprunt Obligatoire</b>						
Taux fixe	5	0	0	0	0	0
Emprunts auprès des établissements de crédit						
Taux variable	6	59 068	59 068	8 018	32 070	18 980
Taux fixe	5	4 000	4 000	4 000	0	0
<b>TOTAL</b>			<b>63 068</b>	<b>12 018</b>	<b>32 070</b>	<b>18 980</b>

Au 31 décembre 2025, ATLAND ne porte plus d'emprunt obligataire comme au 31 décembre 2024. Cet emprunt a fait l'objet d'un remboursement anticipé.

Suite à l'absorption d'ATLAND Group, ATLAND dispose au 31 décembre 2025 d'un emprunt auprès d'établissement de crédit de type PGE contracté en juillet 2020 avec un nominal restant dû de 4 millions d'euros et une maturité en juillet 2026.

Au 31 décembre 2025, les intérêts courus non échus au bilan s'élèvent à 30 K€ contre 1.488 K€ au 31 décembre 2024.

### 3.3.3. Opérations de couverture de taux

Opérations	Date de conclusion / opération	Nature de la couverture	Montant notionnel (en K€)	Date de début	Date d'échéance	Taux de référence
ATLAND	27/06/2025	SWAP	13 333	27/06/2025	27/06/2030	E3M
ATLAND	30/06/2025	SWAP	3 124	30/06/2025	27/06/2030	E3M
ATLAND	27/06/2025	SWAP	16 457	27/06/2025	27/06/2030	E3M
ATLAND	27/06/2025	SWAP	3 124	27/06/2025	27/06/2030	E3M

Au 31 décembre 2025, ATLAND utilise des instruments financiers pour se prémunir des fluctuations des taux d'intérêts sur la dette du Groupe souscrite à taux variable.

### 3.4. Comptes de régularisation actif et passif

#### Régularisations

(en K euros)

	Actif	Passif
Factures à établir	6 210	
Fournisseurs avoir à établir	0	
Intérêts courus sur créance	4 994	
État et autres organismes	166	
Frais d'émissions d'emprunts	990	
Charges constatées d'avance	230	
Factures non parvenues		1 459
Intérêts courus sur emprunts		30
État et autres organismes		1 684
Produits constatés d'avance		0
<b>TOTAL</b>	<b>12 590</b>	<b>3 173</b>

### 3.5. Valeurs mobilières de placement (VMP)

Le poste de valeurs mobilières de placement est constitué à hauteur de 5 018 884 € d'actions d'autocontrôle détenues notamment en vue d'être attribuées aux bénéficiaires des plans d'attribution d'actions gratuites émis par la Société ou en vue d'opération de croissance externe. Ce montant concerne notamment les actions déjà attribuées dans le cadre des plans en cours mentionnés au paragraphe 3.7.3.

### 3.6. Charges à répartir : frais d'émission d'emprunts

Les frais d'émission d'emprunt relatifs à la mise en place de l'emprunt obligataire Euro-PP présent lors des exercices précédents, on fait l'objet d'une reprise dans les comptes.

De nouveaux frais d'émissions d'emprunts relatifs au refinancement d'ATLAND ont fait l'objet d'une activation au bilan en date du 27 juin 2025 pour un montant de 1 100 K€ et étaler sur la durée du financement dont la date d'échéance est au 27 juin 2030.

### 3.7. Capitaux propres

#### 3.7.1. Tableau de variation des capitaux propres

Libellé (en K euros)	Solde au 31/12/2024	Affectation du résultat	Résultat au 31/12/2025	Augmentation de capital	Autres	Solde au 31/12/2025
Capital	49 069	0	0	0	0	49 069
Prime d'émission	31 658	0	0	0	0	31 658
Réserve légale	3 788	1 119	0	0	0	4 907
Autres réserves	19 543	30 661	0	0	0	50 204
Report à nouveau	366	-366	0	0	319	319
Résultat de l'exercice	41 674	-41 674	9 117	0	0	9 117
Provisions réglementées	949	0	0	0	177	1 126
<b>TOTAL</b>	<b>147 047</b>	<b>-10 260</b>	<b>9 117</b>	<b>0</b>	<b>496</b>	<b>146 081</b>

Au 31 décembre 2025, le capital social est composé de 4 460 075 actions ordinaires et de 727 actions de Préférence A, d'une valeur nominale de 11 € chacune.

Le montant du dividende par action distribué en 2025, au titre de l'exercice 2024, s'élève 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 15 mai 2025 s'élèvera à 7 806 403,50 € y compris les actions autocontrôlées.

#### 3.7.2. Actions de préférence

L'Assemblée Générale Mixte du 20 mai 2021 a créé une nouvelle catégorie d'actions de préférence sous la forme de nouvelles actions gratuites à émettre réservées à une catégorie de salariés et mandataires sociaux du Groupe. Par décision du Conseil d'administration du 31 juillet 2023, il a été attribué définitivement 727 Actions de Préférence A qui pouvaient donner lieu à une émission maximum de 54.525 actions ordinaires nouvelles sous des conditions de présence et de performance. 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.

Aucune nouvelle catégorie d'action a été créée au cours de l'exercice 2025.

### 3.7.3. Attribution d'actions gratuites

Au 31 décembre 2025, la Société a émis vingt cinq plans d'actions gratuites dont quatre sont encore en cours selon le détail suivant :

Plan	Date d'attribution des actions	Date d'attribution définitive	Nombre d'actions attribuées	Conditionnée performance	Conditionnée présence
22	07/03/2024	07/03/2026	4 865		4 865
23	25/03/2025	25/03/2026	4 606		4 606
24	25/03/2025	25/03/2027	5 745		5 745
25	30/07/2025	30/07/2026	23 364		23 364
<b>TOTAL</b>			<b>38 580</b>	<b>0</b>	<b>38 580</b>

Les plans 22, 23, 24 et 25 ne comprennent pas de conditions de performance, ceux-ci ne sont conditionnés qu'à la présence des bénéficiaires.

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

En 2023 la Société a renouvelé le programme de rachat d'actions et a autorisé le Conseil d'administration à acheter un nombre maximal d'actions de la Société pour un montant total consacré à ces acquisitions qui ne pourra pas dépasser 24 150 000 € avec un prix maximum d'achat par action qui ne pourra excéder 70 € afin d'alimenter le contrat de liquidité signé le 28 février 2024 avec Rothschild Martin Maurel. Ce programme de rachat a été mis en œuvre pour une durée de 18 mois. Cette décision annule et remplace l'autorisation antérieurement consentie et mise en œuvre sous la douzième résolution de l'Assemblée Générale Mixte du 17 mai 2022.

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 160 128 (3,68 % du capital) dont 4 770 actions au travers du contrat de liquidité avec Rothschild Martin Maurel.

Au 31 décembre 2025, la provision pour attribution d'action gratuite s'élève à 785 K€ portant sur les plans 22, 23, 24 et 25 sur l'hypothèse suivante :

- > 100% des personnes présentes au 31 décembre 2025 seront présentes lors de la date d'attribution définitive ;
- > Sur le Plan 24, sur les 9 192 actions attribuées, 3 447 actions sont caduques et n'ont pas été réattribuées, le nombre d'actions en cours sur ce plan est de 5 745.

### 3.8. Provisions pour risques et charges

Nature de la provision (en K euros)	01/01/2025			31/12/2025 Montant fin exercice
	Montant début exercice	Augmentation	Diminution	
Contentieux	10	0	0	10
Provision Plans actions gratuites	859	+746	-820	785
<b>TOTAL</b>	<b>869</b>	<b>746</b>	<b>-820</b>	<b>795</b>

## NOTE 4. Informations relatives au compte de résultat

### 4.1. Détail des produits d'exploitation

(en K euros)	31/12/2025	31/12/2024
Prestation administrative	8 446	3 549
<b>TOTAL CHIFFRE D'AFFAIRES</b>	<b>8 446</b>	<b>3 549</b>
Refacturations de charges		1 414
Transfert de charges		15
Autres produits	2 477	55
<b>TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>10 923</b>	<b>5 034</b>

Les produits sont principalement composés de la refacturation des coûts aux filiales ainsi que la fourniture de prestation administrative et financière aux différentes filiales du Groupe.

Les refacturations de charges s'élèvent à 1 968 K€ et sont présentées en chiffres d'affaires lors de l'exercice clos en 2025. La même présentation est appliquée, suite à la prise en compte de la norme ANC 2022-06, au regard des transferts de charges.

Les autres produits, enregistrés pour 2 477 K€ lors de l'exercice clos 2025, sont composés principalement d'un protocole signé entre FINEXIA et ATLAND au titre d'une indemnité forfaitaire liée au déplacement de siège social pour 2,3 M€.

### 4.2. Détail des charges et produits financiers

Libellé (en K euros)	31/12/2025	31/12/2024
<b>Produits financiers</b>		
> Revenus des titres de participation et dividendes	18 112	29 325
> Revenus des valeurs mobilières	0	0
> Autres produits financiers	206	27 972
> Produits de couvertures de taux	0	700
> Reprises sur provisions	0	18
<b>TOTAL</b>	<b>18 318</b>	<b>58 015</b>
<b>Charges financières</b>		
> Quotes-parts de pertes sur titres de participations	0	41
> Provisions sur titres et créances de participation	5 300	9 101
> Intérêts sur prêts	2 385	4 769
> Mali de fusion	0	0
> Charges de couvertures de taux	0	0
> Autres charges financières	14	0
<b>TOTAL</b>	<b>8 599</b>	<b>13 911</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>9 719</b>	<b>44 104</b>

Le résultat financier de l'exercice est essentiellement lié aux remontées de résultats et dividendes des filiales, et aux frais financiers relatifs au refinancement ainsi qu'aux dépréciations portées sur un actif financier détenu par ATLAND, à hauteur de 5 300 K€, correspondant à la société Aedgis Group. Cela est dû à la prise en compte de la valeur d'expertise mentionnant une valeur de titre inférieur à la valeur comptable.

## 4.3. Détail des charges et produits exceptionnels

(en K euros)	31/12/2025	31/12/2024
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	0	0
Produits exceptionnels sur opérations en capital	0	1 898
> Dont produits de cession d'actifs immobiliers	0	0
> Dont produits de cession de titres	0	1 858
> Dont bonis sur rachat d'actions propres	0	40
Reprises sur provisions et transferts de charges	0	223
<b>TOTAL PRODUITS</b>	<b>0</b>	<b>2 121</b>
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	0	-1
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	0	0
> Dont valeurs nettes comptables d'actifs immobiliers cédés	0	0
> Dont valeurs nettes comptables de titres cédés	0	0
> Dont malis sur rachat d'actions propres	0	0
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	176	406
> Dont dotations aux amortissements des immobilisations	0	0
> Dont dotations aux amortissements dérogatoires	176	204
> Dont dotations aux provisions pour risque	0	201
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>176</b>	<b>406</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>-176</b>	<b>1 716</b>

L'application de la norme ANC 2022-06 a pour effet la diminution effective de comptabilisation de flux en résultat exceptionnel. Il en résulte les différents reclassements mentionnés en note 2.1.

Au 31 décembre 2025, le résultat exceptionnel s'élève à -176 K€ et ne contient que les dotations aux amortissements dérogatoires.

## 4.4. Impôts sur les bénéfices

Le résultat fiscal Groupe s'élève à 13 548 287 € pour un impôt sur les sociétés de 3 432 155 €. Le montant total de l'impôt en provenance des filiales comme si elles étaient imposées seules s'élève à 4 896 195 €. L'impôt net comptabilisé chez ATLAND correspond donc à un produit de 1 464 040 € pour l'exercice 2025.

## 4.5. Rémunération des organes d'administration et de Direction

Le montant des jetons de présence attribués aux membres du Conseil d'administration s'élève à 170 000 € pour l'exercice 2025 sur une base 170 000 € de budget alloué pour 2025.

Les conditions de rémunération de la Direction ont été fixées par le Conseil d'administration du 25 mars 2025.

## 4.6. Tableau des effectifs

Au 31 décembre 2025, les effectifs d'ATLAND se décompose de la manière suivante :

	2025
<b>EFFECTIFS PAR GENRE</b>	<b>42</b>
Femme	22
Homme	20
<b>EFFECTIFS PAR STATUT</b>	<b>42</b>
Cadre	38
Non cadre	4

## NOTE 5. Autres informations

### 5.1. Engagements donnés et reçus

#### 5.1.1. Engagements donnés

- › Attribution d'actions : les plans d'actions gratuites encore en cours sont détaillés au point 3.7.3.
- › Engagements de rachats de parts et de souscriptions signés dans le cadre du rachat de la participation du fonds Chenavari Real Estate Decarbonisation Fund (CRED)

#### 5.1.2. Engagements reçus

Néant.

#### 5.1.3. Engagements liés aux emprunts

##### Délégations, inscriptions et hypothèques

Engagements (en K euros)	Encours
Inscription en privilèges de prêteurs de deniers	0
Hypothèques ou promesses d'affectation hypothécaire	0
Nantissement des parts sociales	48 272
Caution solidaire	0

L'ensemble des actions ATLAND détenues par FINEXIA sont nanties au profit d'un pool bancaire.

##### Ratios

Dans le cadre de son refinancement signé le 27 juin 2025, ATLAND s'engage à maintenir à chaque date semestrielle de test pour le Groupe un Ratio de Levier (Dettes Financières Nettes Corporate / EBIDTA Récurrent) et un Ratio 2 de minimum de trésorerie devant être maintenu à un niveau supérieur ou égal à ceux stipulés dans le contrat (base comptes consolidés).

Au 31 décembre 2025, le Groupe respecte les 2 ratios :

- › Ratio de Levier < 2 ;
- › Ratio 2 >40 M€ ;

#### 5.1.4. Société consolidante

La société Finexia (société contrôlante) est la société consolidante du groupe ATLAND.

### 5.2. Événements postérieurs à la clôture

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

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€.

## 5.3. Passifs éventuels

Néant.

## 5.4. Transactions avec les parties liées

Relations avec les associés (en K euros)	31/12/2025	31/12/2024
Charge liée à la redevance de marque	44	21
Contrats de prestations de services administratives	168	272
Rémunération de la Direction	586	580
Jetons de présence alloués aux administrateurs	175	150

L'objet de la présente note est de mettre en évidence les relations avec ses actionnaires et dirigeants.

## 5.5. Tableau des filiales et participations

Tableau des filiales et des participations	Capital	Capitaux propres autres que le capital	% QP capital détenu	Valeur comptable des titres détenus		Prêts & avances consentis & non remb.	Montant des cautions et avals donnés	CA HT 2025	Résultats 2025	Dividendes versés
				Brute	Nette					
<b>A. RENSEIGNEMENTS DÉTAILLÉS SUR CHAQUE TITRE DONT LA VALEUR BRUTE EXCÈDE 1 % DU CAPITAL DE LA SOCIÉTÉ ASTREINTE À LA PUBLICATION</b>										
<b>1. Filiales (détenues à + 50 %)</b>										
ATLAND Voisin	349 400		100,00%	5 334 546	5 334 546	0		69 362 316	11 652 139	11 700 000
Fundimmo 72h	1 000		100,00%	1 000	1 000	2 919 643		0	(200 961)	
Fundimmo Group	15 994 900		100,00%	20 000 342	5 699 342	9 161 741		1 425 272	673 613	
ATLAND Résidentiel	10 325 000		100,00%	40 037 500	40 037 500	91 049 049		13 124 199	(350 469)	
Maisons Marianne	90 997		100,00%	10 892 254	10 892 254	-615 017		4 290 946	1 526 776	
ATLAND Investment Management	10 000		100,00%	10 000	10 000	10 512 791		1 433 116	(795 148)	
KEYS REIM	306 300		100,00%	8 901 812	8 901 812			10 377 754	332 656	
SAS Speedland	2 000 000		100,00%	3 649 400	3 649 400	0	0	28 604	104 966	1 247 584
SCI Foncière ATLAND My Valley	1 000		100,00%	999	999	485 281		0	38 665	
SCI Foncière ATLAND Plessis Pâté	1 000		100,00%	999	999	1 928 404		2 986	23 224	
SCI Foncière ATLAND Stains	1 000		99,00%	999	999	1 235 645		0	(5 521)	
SCI Foncière ATLAND Roi Tanguy	1 000		100,00%	999	999	17 393 287		(4 186)	80 622	
SCI Foncière Rueil-Malmaison	1 000		100,00%	999	999	1 146 411	0	127 654	60 572	
<b>2. Participations (détenues entre 10 et 50 %)</b>										
SDNP	2 461 100		2,03%	50 000	50 000			Non disponible	Non disponible	
SAS Paris Office Partnership			3,23%	3 024 645	3 024 645			Non disponible	Non disponible	
<b>3. Participations dans les sociétés étrangères</b>										
NA				0	0					
<b>B. RENSEIGNEMENTS GLOBAUX CONCERNANT LES AUTRES FILIALES ET PARTICIPATIONS</b>										
<b>1. Participations dans les sociétés françaises</b>										
NA				0	0					
<b>2. Participations dans les sociétés étrangères</b>										
NA				0	0					

## Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2025

À l'assemblée générale des actionnaires de la société ATLAND,

### Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels 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 annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, 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 de la société à la fin de cet exercice.

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 annuels » 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<sup>er</sup> 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.

#### Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 2.1.1 « Changement de méthode comptable » de l'annexe aux comptes annuels qui expose les incidences liées au changement de méthodes comptables relatif à la première application du règlement ANC n°2022-06.

### 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 annuels 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 annuels 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 annuels pris isolément.

### Évaluation des titres de participation

(Notes 2.4 et 3.2 de l'annexe aux comptes annuels)

#### Risque identifié

La société détient des participations dans des sociétés de promotion immobilière, des sociétés de services en immobilier et dans des sociétés d'investissement immobilier. Au 31 décembre 2025, ces titres de participation et créances rattachées s'élèvent à 211 millions d'euros avant dépréciations éventuelles, soit plus de 90% de l'actif brut.

Postérieurement à leur acquisition, les titres de participation sont évalués sur la base de la valeur d'utilité.

Pour les titres de sociétés d'investissement immobilier, il s'agit de l'actif net comptable corrigé ou réévalué, qui inclut les plus-values latentes sur les actifs immobiliers estimées sur la base de leur juste valeur (déterminée avec l'assistance d'experts immobiliers).

Pour les titres de participation des autres sociétés, cette valeur est basée sur les capitaux propres et sur des projections d'activité prenant en compte notamment les perspectives de rentabilité, la conjoncture économique et les valeurs de marché des actifs détenus par les filiales ou sous filiales.

L'estimation de la valeur d'utilité de ces titres de participation requiert une connaissance approfondie du marché immobilier et des jugements importants qui concernent en particulier des informations prévisionnelles comme les plans d'affaires et les taux d'actualisation.

Nous avons considéré l'évaluation des titres de participation comme un point clé de l'audit en raison du caractère significatif de ce poste au regard des comptes annuels, du degré de jugement et d'estimation importants relatif à la détermination des principales hypothèses utilisées et du caractère potentiellement significatif de la sensibilité de la valeur d'utilité des actifs concernés à ces hypothèses.

#### Réponse d'audit apportée

Nos travaux ont consisté à

- apprécier le caractère approprié des méthodes d'évaluation retenues par la Direction compte tenu des activités des participations détenues ;
- le cas échéant, tester les éléments utilisés pour estimer les valeurs d'utilité :
  - pour l'évaluation des sociétés d'investissement immobilier :
    - i) rapprocher les capitaux propres avec les comptes des entités valorisées,
    - ii) contrôler que les ajustements opérés sur ces capitaux propres pour calculer l'actif net réévalué correspondant principalement à la prise en compte des plus-values latentes sur les actifs immobiliers, ont été estimés à partir des justes valeurs déterminées par la Direction et apprécier les principales hypothèses entrant dans l'estimation des justes valeurs avec les données de marché,

- pour l'évaluation des autres sociétés, qui repose, pour certaines des filiales, sur le rapport d'un expert indépendant :
  - i) à apprécier les compétences de l'expert externe consulté par la Direction et son indépendance vis-à-vis de la société,
  - ii) obtenir le rapport de l'expert ou le calcul effectué par la Direction et apprécier la pertinence des méthodes d'évaluation et la cohérence des principales hypothèses retenues avec notre connaissance du secteur,
- comparer les valeurs nettes comptables des titres de participation aux valeurs d'utilité afin d'apprécier la cohérence des éventuelles dépréciations déterminées et de s'assurer de leur correcte comptabilisation ;
- apprécier le caractère approprié des informations fournies dans l'annexe aux comptes annuels.

## 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.

### **Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires**

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D. 441-6 du code de commerce.

### **Rapport sur le gouvernement d'entreprise**

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L. 225-37-4, L. 22-10-10 et L. 22-10-9 du code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 22-10-9 du code de commerce sur les rémunérations et avantages versés ou attribués aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des entreprises contrôlées par elle qui sont comprises dans le périmètre de consolidation. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

Concernant les informations relatives aux éléments que votre société a considéré susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange, fournies en application des dispositions de l'article L. 22-10-11 du code de commerce, nous avons vérifié leur conformité avec les documents dont elles sont issues et qui nous ont été communiqués. Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur ces informations.

### **Autres informations**

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

## Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

### **Format de présentation des comptes annuels 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 annuels 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.

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la présentation des comptes annuels 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 annuels 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 annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, 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 annuels ont été arrêtés par le conseil d'administration.

## Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

### Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels 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 annuels 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 annuels ;

- › 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 annuels 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 annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

### Rapport au Comité d'audit et du développement durable

Nous remettons au comité d'audit 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 annuels 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.

Les Commissaires aux comptes

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 29 avril 2026

PricewaterhouseCoopers Audit

Jean-Baptiste Deschryver

Grant Thornton  
Membre français de Grant Thornton International

Laurent Bouby





## 8. INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

8.1.	PERSONNES RESPONSABLES DU DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL	184
8.2.	CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES	184
8.3.	RESPONSABLE DE L'INFORMATION FINANCIÈRE	185
8.4.	DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC	185
8.5.	TABLE DE CONCORDANCE DU DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL	186
8.6.	TABLE DE CONCORDANCE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL	188
8.7.	TABLE DE CONCORDANCE DU RAPPORT DE GESTION	188
8.8.	GLOSSAIRE	190

### 8.1. PERSONNES RESPONSABLES DU DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL

#### Attestation de la personne responsable du rapport financier annuel et du Document d'enregistrement universel

Paris, le 29 avril 2026

J'atteste, que les informations contenues dans le présent Document d'enregistrement universel 2025 de la société ATLAND sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée. J'atteste, à ma connaissance, que les comptes annuels et comptes consolidés sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle et honnête des éléments d'actif et de passif, de la situation financière et des profits ou pertes de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport de gestion inclus dans ce document présente un tableau fidèle de l'évolution et des résultats de l'entreprise et de la situation financière de l'émetteur et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels ils sont confrontés.

J'ai obtenu des contrôleurs légaux des comptes une lettre de fin de travaux, dans laquelle ils indiquent avoir procédé à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes donnés dans le présent Document d'enregistrement universel ainsi qu'à la lecture d'ensemble du Document d'enregistrement universel.

Georges Rocchietta  
Président-Directeur général

### 8.2. CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES

Au 31 décembre 2025, le collège des Commissaires aux comptes était le suivant :

	Adresse	Date de nomination	AG statuant sur les comptes clos au	Commentaire
<b>COMMISSAIRES AUX COMPTES TITULAIRES</b>				
> PriceWaterhouseCoopers Audit	63 rue de Villiers 92200 Neuilly sur Seine	15 mai 2024	31 décembre 2029	Remplacement de KPMG Audit IS SAS par AGM du 15 mai 2024
Signataire : M. Jean-Baptiste Deschryver		France		
> Grant Thornton	29 rue Pont 92200 Neuilly sur Seine	15 mai 2024	31 décembre 2029	Remplacement de AGM Audit Legal SAS par AGM du 15 mai 2024
Signataire : M. Laurent Bouby		France		

Les honoraires des Commissaires aux comptes sont détaillés dans les annexes aux comptes consolidés.

## 8.3. RESPONSABLE DE L'INFORMATION FINANCIÈRE

**Information financière :**

M. Georges Rocchietta, Président-Directeur général de ATLAND.

ATLAND

121, avenue de Malakoff

75116 Paris

Tél. : + 33 (0) 1.40.72.20.20

**Communication financière :**

M. Georges Rocchietta et M. Antoine Onfray

**Service Titre et services financiers :**

CIC Market Solutions

(CM CIC Émetteur, adhérent, Euroclear n° 25)

6, avenue de Provence 75441 Paris cedex 09

## 8.4. DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC

Les statuts, procès-verbaux des Assemblées Générales, rapports du règlement général de l'AMF, ainsi que certaines informations des Commissaires aux comptes et autres documents sociaux sur l'organisation, les activités du Groupe et les statuts actualisés peuvent être consultés au siège social de la Société. En outre, sont disponibles sur le site Internet de la Société : [www.ATLAND.fr](http://www.ATLAND.fr) l'ensemble des informations réglementaires visées à l'article L.451-1-2 du Code monétaire et financier.

## 8.5. TABLE DE CONCORDANCE DU DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL

Page du Document  
d'enregistrement  
universel 2025

Table de correspondance ci-après selon les informations requises par les annexes 1 et 2 du règlement délégué (CE) 2019/980 du 14 mars 2019.

<b>1. PERSONNES RESPONSABLES</b>	
Noms et fonctions des personnes responsables	185
Déclaration des personnes responsables	185
<b>2. CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES</b>	
Noms et adresses des contrôleurs légaux	184
<b>3. FACTEURS DE RISQUE</b>	<b>26-37</b>
<b>4. INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR</b>	
Raison commerciale et nom commercial	90
Lieu et numéro d'enregistrement	90
Date de constitution et durée de vie	90
Siège social et forme juridique	90
<b>5. APERÇU DES ACTIVITÉS</b>	
Principales activités	6-10
Principaux marchés	17-19
Évènements importants / faits marquants	13-16
Dépendances éventuelles	N/A
<b>6. STRUCTURE ORGANISATIONNELLE</b>	
Description du Groupe	11
Liste des filiales importantes	156-158 et 178
<b>7. EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIÈRE ET DU RÉSULTAT</b>	
Situation financière	110
Résultat d'exploitation	111
<b>8. TRÉSORERIE ET CAPITAUX</b>	
Informations sur les capitaux	89-90
Flux de trésorerie	113
Conditions d'emprunt et structure de financement	142-143
Restriction à l'utilisation des capitaux	N/A
Sources de financement attendues	142-143
<b>9. ENVIRONNEMENT RÉGLEMENTAIRE</b>	<b>20-23</b>
<b>10. INFORMATIONS SUR LES TENDANCES</b>	
Tendances et changements significatifs depuis la fin du dernier exercice	13-16
Tendances susceptibles d'influer sur les perspectives	17-19
<b>11. PRÉVISIONS OU ESTIMATIONS DU BÉNÉFICE</b>	<b>N/A</b>
<b>12. ORGANES D'ADMINISTRATION, DIRECTION, SURVEILLANCE ET DIRECTION GÉNÉRALE</b>	
Organes d'administration et de direction	40-53
Conflits d'intérêts	53
<b>13. RÉMUNÉRATIONS ET AVANTAGES</b>	
Montant des rémunérations versées et avantages en nature	56-61
Sommes provisionnées ou constatées aux fins de versements de pensions, de retraite ou autres avantages	146
<b>14. FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION</b>	
Dates d'expiration des mandats actuels	42-49
Contrats de service liant les membres des organes d'administration	54-55
Informations sur le Comité de l'audit et le Comité des rémunérations	50-51
Gouvernement d'entreprise	40-64

Table de correspondance ci-après selon les informations requises par les annexes 1 et 2 du règlement délégué (CE) 2019/980 du 14 mars 2019.		Page du Document d'enregistrement universel 2025
<b>15.</b>	<b>SALARIÉS</b>	
	Nombre de salariés	150
	Participation et stock options	102-103
	Accord prévoyant une participation des salariés	78
<b>16.</b>	<b>PRINCIPAUX ACTIONNAIRES</b>	
	Actionnaires détenant plus de 5 %	99-106
	Existence et droits de vote différents	99-106
	Détention ou contrôle de l'émetteur, directement ou indirectement	99-101
	Accord connu de l'émetteur dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de contrôle	N/A
<b>17.</b>	<b>TRANSACTION AVEC DES PARTIES LIÉES</b>	<b>155</b>
<b>18.</b>	<b>INFORMATIONS FINANCIÈRES CONCERNANT L'ACTIF ET LE PASSIF, LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES RÉSULTATS DE L'ÉMETTEUR</b>	
	Information financière historique	6-10 / 110-161
	Informations financières intermédiaires et autres	N/A
	Audit des informations historiques annuelles	159-161/179-181
	Informations financières pro-forma	127
	Politique de distribution de dividende	106
	Procédures judiciaires ou d'arbitrage	N/A
	Changements significatifs de la situation financière ou commerciale	N/A
<b>19.</b>	<b>INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES</b>	
	Capital social	99-101
	Montant du capital souscrit	99-101
	Actions non représentatives du capital	N/A
	Nombre, valeur comptable et valeur nominale d'actions détenues par l'émetteur	99-101
	Montant des valeurs mobilières donnant accès au capital	99-101
	Informations sur les conditions régissant les droits d'acquisition sur titres émis, mais non libérés	N/A
	Informations sur le capital de membres du Groupe objet d'une option	N/A
	Historique du capital	11-12
	Actes constitutifs et statuts	90-92
	Objet social	90-92
	Résumé des statuts	90-92
	Description des droits et des privilèges	90-92
	Description des actions nécessaires pour modifier les droits des actionnaires	90-92
	Descriptions des conditions de convocations aux assemblées	90-92
	Dispositions des statuts relatives au contrôle de la société	90-92
	Dispositions fixant les seuils au-dessus desquels toute participation doit être rendue publique	90-92
	Description des conditions régissant les modifications de capital	90-92
<b>20.</b>	<b>CONTRATS IMPORTANTS</b>	<b>N/A</b>
<b>21.</b>	<b>DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC</b>	<b>185</b>

## 8.6. TABLE DE CONCORDANCE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL

Rubrique de l'article 222-3 du règlement général de l'AMF	Page du Document d'enregistrement universel 2025
1. Comptes annuels	162-178
2. Comptes consolidés	110-158
3. Rapport de gestion	80-88
4. Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	158-161
5. Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels	179-181
6. Rapport RSE	66-78
7. Personnes responsables des informations contenues dans le Document d'enregistrement universel	184

## 8.7. TABLE DE CONCORDANCE DU RAPPORT DE GESTION

Articles L. 225-100, L. 232-1, et L. 233-26 du Code de commerce	Référence du Document d'enregistrement universel 2025	Page correspondante
<b>1 ACTIVITÉS :</b>		
Analyse de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la Société et du Groupe durant l'exercice écoulé	Chapitre 1 - § 1.3.1 et Activité au cours de l'exercice écoulé	13-16
	Chapitre 7.1 - Comptes consolidés	110-161
	Chapitre 5	80-88
Résultats des filiales et des sociétés contrôlées par branche d'activité	Chapitre 1 - § 1.3	13-16
Activités en matière de recherche et de développement	N/A	N/A
Évolution prévisible et perspectives	Chapitre 1 - § 1.4	17-19
Événements importants survenus après la date de la clôture de l'exercice	Chapitre 7 - § 8.4 : Événements subséquents	154
<b>2 RISQUE ET CONTRÔLE INTERNE</b>		
Description des principaux risques et incertitudes	Chapitre 2 : Facteurs de risque	26-37
Principales caractéristiques des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière	Chapitre 3 - § 3.2.7 Comité d'audit et du développement durable	50
Politique du Groupe en matière de gestion des risques financiers, exposition aux risques de prix, de crédit, de liquidité et de trésorerie	Chapitre 2 - § 2.2.3 et § 2.3 Chapitre 7 - § 2.3.15 et § 2.3.28	30 et 34 119-120 et 122-123
Indications sur les risques financiers liés aux effets du changement climatique et présentation des mesures que prend l'entreprise pour les réduire	Chapitre 4 : Informations économiques, sociales et environnementales	66-78
<b>3 INFORMATION JURIDIQUE ET LIÉE À L'ACTIONNARIAT</b>		
Participation des salariés au capital social (L. 225-102 du Code de commerce)	Chapitre 6 - § 6.3.6 et 6.3.7	102
Identité des actionnaires détenant plus de 5 % - Autocontrôle (L. 233-13 du Code de commerce)	Chapitre 1- § 1.2	11-12
Informations sur les rachats d'actions (L. 225-211 du Code de commerce)	Chapitre 6 - § 6.3.9	104-105
Montant des dividendes distribués au titre des trois derniers exercices (243 bis du Code général des impôts)	Chapitre 6 - § 6.4.2	107
Récapitulatif des opérations réalisées par les dirigeants sur les titres de la société (article L. 621 18-2 du code monétaire et financier)	Chapitre 6 - § 6.3.10	106

Articles L. 225-100, L. 232-1, et L. 233-26 du Code de commerce	Référence du Document d'enregistrement universel 2025	Page correspondante
<b>4 GOUVERNANCE</b>		
Référence à un code de gouvernement d'entreprise	Rapport sur le gouvernement d'entreprise Chapitre 3 - § 3.2.7 Comité d'audit et du développement durable	50
Composition et fonctionnement des organes de direction et de surveillance	Chapitre 3 - § 3.1	40-41
Liste des mandats et fonctions exercés dans toute société par chaque mandataire social durant l'exercice écoulé	Chapitre 3 - § 3.2.6	47-49
Politique de diversité	Chapitre 3 - § 3.2.3	45
Pouvoirs de la gérance et éventuelles limitations	Chapitre 3 - § 3.5	64
<b>5 RÉMUNÉRATIONS DES MANDATAIRES SOCIAUX</b>		
Politique de rémunération des mandataires sociaux	Chapitre 3 - § 3.2.8	51
Rémunérations et avantages de toute nature des mandataires sociaux au titre de l'exercice écoulé	Chapitre 3 - § 3.3.1	56-59
Ratios et évolution annuelle entre le niveau de rémunération de chaque dirigeant mandataire social et les rémunérations moyenne et médiane des salariés	Chapitre 3 - § 3.3.2.4	61
<b>6 AUTRES INFORMATIONS</b>		
Prise de participation ou de contrôle dans des Sociétés ayant leur siège en France (L. 233-6 du Code de commerce	Chapitre 5 - § 5.2	86
Informations sur les délais de paiement (L. 441-6-1 du Code de commerce)	Chapitre 5 - § 5.3	88
Tableau des résultats de la Société au cours des cinq derniers exercices (R. 225-102 du Code de commerce)	Chapitre 5 - § 5.3	88
Conventions conclues entre un mandataire social ou un actionnaire significatif avec une filiale	Chapitre 3 - § 3.2.11	53
Procédure d'évaluation des conventions courantes et conclues à des conditions normales	Chapitre 3 - § 3.2.12	54
Tableau récapitulatif des délégations en matière d'augmentation de capital en cours de validité		N/A
Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange		N/A

## 8.8. GLOSSAIRE

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

**Chiffre d'affaires à l'avancement** : dans le cadre des contrats de vente en l'État Futur d'Achèvement (VEFA), il correspond au chiffre d'affaires comptabilisé à l'avancement selon la norme IFRS 15 (Produits des activités ordinaires tirées des contrats), à la fois en fonction de l'avancement commercial (régularisations notariées) et de l'avancement technique (avancements des chantiers).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Résultat net récurrent (consolidé)** : il correspond au résultat avant provisions pour dépréciations des actifs et variation de valeur des instruments de couverture et avant éléments dont le caractère est exceptionnel dans leur survenance ou leur montant.

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

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

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

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

**VEFA / signatures** : la Vente en l'État Futur d'Achèvement est le contrat par lequel le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits au sol ainsi que la propriété des constructions existantes. Les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution ; l'acquéreur est tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux. Le vendeur conserve ses pouvoirs de Maître d'Ouvrage jusqu'à la réception des travaux.

Conception et Réalisation



**ATLAND est un acteur global présent sur l'ensemble de la chaîne de valeur de l'immobilier. Avec ses 242 collaborateurs, ATLAND intervient sur les marchés de l'immobilier d'entreprise et du logement au travers de ses activités de gestionnaire d'actifs, de développeur immobilier et de plateforme digitale d'investissement.**

**Au 31 décembre 2025, le Groupe gère 6,5 Mds€ d'actifs.**

ATLAND est cotée sur Eurolist B (FR0013455482)

121 avenue de Malakoff  
75116 Paris  
01 40 72 20 20

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

**ATLAND**