



**Rapport financier
semestriel
Juin 2024**

ATLAND



SOMMAIRE

1.	RAPPORT D'ACTIVITÉ SEMESTRIEL	5
1.1.	Activité du premier semestre 2024	10
1.2.	Chiffres clés au 30 juin 2024	12
1.3.	Présentation des comptes semestriels consolidés résumés 2024	13
1.4.	Renseignements relatifs au capital	19
1.5.	Administrateurs et direction générale	21
1.6.	Principaux risques et gestion des risques	23
1.7.	Évolution et perspectives d'avenir	30
2.	COMPTES CONSOLIDÉS SEMESTRIELS RÉSUMÉS	33
2.1.	Etat de la situation financière	34
2.2.	Compte de résultat consolidé	35
2.3.	Notes annexes aux comptes consolidés semestriels résumés	38
3.	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'INFORMATION FINANCIÈRE SEMESTRIELLE	61
3.1.	Conclusion sur les comptes	62
3.2.	Vérification spécifique	62



RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL
AU 30 JUIN 2024

ATTESTATION DU RESPONSABLE DE L'INFORMATION FINANCIÈRE

Responsable du rapport financier semestriel

Georges Rocchietta, Président-Directeur général

ATLAND

40, avenue George V – 75008 Paris

Attestation

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes semestriels consolidés résumés pour le premier semestre 2024 sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine de la situation financière et du résultat de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport d'activité semestriel présente un tableau fidèle des événements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice, de leur incidence sur les comptes, des principales transactions entre parties liées et qu'il décrit les principaux risques et incertitudes pour les six mois restants de l'exercice.

Fait à Paris, le 29 juillet 2024

Le Président-Directeur général



Georges Rocchietta



1. RAPPORT D'ACTIVITÉ SEMESTRIEL

Définitions	6	1.4 RENSEIGNEMENTS RELATIFS AU CAPITAL	19
Historique de développement	7	Répartition du capital et des droits de vote	19
Le développement immobilier : Atland Résidentiel et Maisons Marianne	7	Concert ATLAND	20
La gestion d'actifs : Atland Voisin et MyShareCompany	8	Mouvements capitalistiques au 30 juin 2024	20
La gestion d'actifs : dette immobilière	9	1.5 ADMINISTRATEURS ET DIRECTION GÉNÉRALE	21
1.1 ACTIVITÉ DU PREMIER SEMESTRE 2024	10	Composition du conseil d'administration	21
Faits marquants du premier semestre 2024	10	Évolutions 2024	22
Activité du premier semestre 2024	10	1.6 PRINCIPAUX RISQUES ET GESTION DES RISQUES	23
Asset Management : contraction du marché sur la collecte SCPI	11	Risques liés à une évolution de l'environnement	24
Investissement (revenus locatifs) : chiffre d'affaires en baisse	11	Risques liés à l'activité du Groupe	25
Développement immobilier : amélioration du chiffre d'affaires dans un contexte économique dégradé	11	Risques relatifs à la situation financière du Groupe	27
1.2 CHIFFRES CLES AU 30 JUIN 2024	12	Risques juridiques et liés à l'informatique	28
Evolution du portefeuille sous gestion	12	Risques sociaux, environnementaux et sanitaires	28
Promotion logement (30/06/2024)	12	1.7 ÉVOLUTION ET PERSPECTIVES D'AVENIR	30
Dette immobilière (30/06/2024)	12	Conjoncture économique	30
1.3 PRÉSENTATION DES COMPTES SEMESTRIELS CONSOLIDÉS RÉSUMÉS 2024	13	Marché de l'investissement immobilier	30
Synthèse	13	Le marché du logement	30
Organigramme	14	Gestion réglementée : SCPI	30
Comptes consolidés semestriels résumés 2024 et chiffres clés	15	Le crowdfunding immobilier	31
		Perspectives de ATLAND	31

Définitions

Le Conseil d'administration de la société a arrêté les comptes semestriels consolidés résumés au 30 juin 2024 lors de sa réunion en date du 23 juillet 2024.

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 de l'immobilier de la conception à la distribution de produits d'investissement.

ATLAND axe sa stratégie sur :

- > la gestion d'actifs avec ses filiales Atland Voisin, MyShareCompany et Fundimmo ;
- > la gestion d'opérations de développement avec des logements neufs, restructurés et d'immobilier d'entreprise réalisés par ses filiales Atland Résidentiel et Maisons Marianne dédié à l'habitat intergénérationnel.

Historique de développement

Présentation du groupe ATLAND

ATLAND est un opérateur immobilier global coté sur Euronext Paris (Eurolist compartiment B) qui couvre l'ensemble de la chaîne de valeur immobilière, de la conception à la distribution 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.

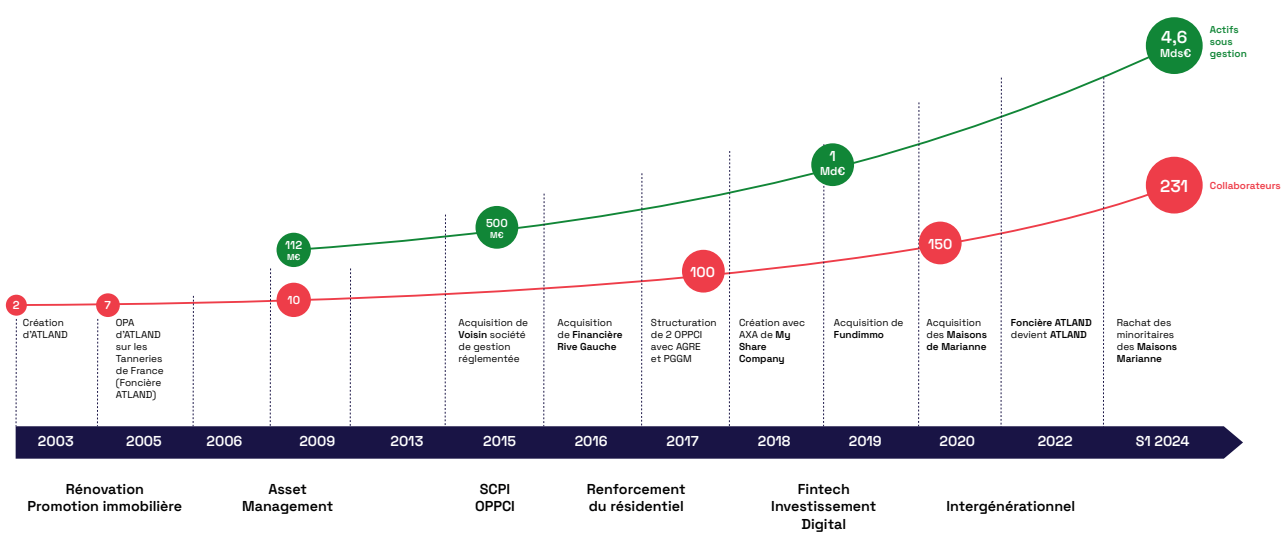
Création du groupe ATLAND

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 SIIC 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 en 2020.

ATLAND entend aujourd'hui 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.



Le développement immobilier : Atland Résidentiel et Maisons Marianne

Au cours du premier semestre 2024, le pôle développement immobilier a réalisé un chiffre d'affaires consolidé de 58,8 M€ à comparer à 52,6 M€ au 30 juin 2023, soit une hausse de 12 %.

Logement neuf

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

Avec 173 contrats de réservation signés au premier semestre 2024 (103 en quote-part Groupe) contre 182 au premier semestre 2023 (127 en quote-part Groupe), Atland Résidentiel se positionne comme un acteur reconnu de la promotion et de la rénovation de logements en Ile-de-France.

Atland Résidentiel dispose au premier semestre 2024 d'un backlog conséquent et d'un pipeline de projets en développement en Ile-de-France représentant de plus de quatre années de chiffre d'affaires.

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

La stratégie de croissance d'Atland Résidentiel repose sur un renforcement de ses parts de marché en périphérie, sur l'extension de son périmètre d'intervention géographique vers la grande couronne parisienne et sur une part importante de ses ventes en bloc, notamment auprès des bailleurs sociaux (près de 61% des lots réservés au premier semestre 2024 ont été des réservations en bloc).

Immobilier d'entreprise

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

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

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

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

Le Groupe développe actuellement deux projets mixtes pour une surface cumulée de près de 35 000m².

Résidences intergénérationnelles

Fin octobre 2020, ATLAND a renforcé le pôle développement immobilier par l'acquisition de 60 % des titres de la société Marianne Développement (devenu aujourd'hui Maisons Marianne). Au cours du 1er semestre 2024, ATLAND a procédé au rachat des parts des minoritaires et détient maintenant 100% de la société.

Acteur pionnier dans la conception et l'animation de résidences intergénérationnelles, Maisons Marianne propose une solution d'habitat pour bien vivre ensemble et bien vieillir chez soi. Ce concept d'avenir répond à la production insuffisante de logements sociaux en France avec la volonté d'apporter des solutions sur mesure aux collectivités locales, bailleurs sociaux et partenaires institutionnels. Maisons Marianne compte, à ce jour 40 résidences intergénérationnelles en exploitation sur toute la France, soit environ 3 600 logements et environ 5 700 résidents accueillis. L'animation des résidences est assurée par l'association Marianne Solidarités.

La gestion d'actifs : Atland Voisin et MyShareCompany

Le Groupe a développé un métier de gestionnaire d'actifs, d'abord dans le cadre de partenariats avec des investisseurs institutionnels, puis par l'acquisition de la société de gestion Atland Voisin en 2015.

La société de gestion gère l'épargne et les investissements de ses clients à travers une gamme de fonds immobiliers réglementés :

- › les SCPI à capital fixe et variable distribués aux épargnants notamment via un large réseau de conseillers en gestion de patrimoine indépendants ;
- › des véhicules institutionnels dédiés selon le profil et la stratégie d'investissement des investisseurs.

Les équipes d'Atland Voisin combinent savoir-faire immobilier et financier à travers trois métiers :

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

Gestion réglementée – SCPI

Le rachat de la société Atland Voisin en 2015 a permis au Groupe d'intégrer le marché de la gestion réglementée et des SCPI en France. Au premier semestre 2024, les SCPI gérées par les sociétés Atland Voisin et MyShareCompany⁽¹⁾ représentent une valeur hors

droit de 3,3 Mds €. Toutes les SCPI gérées figurent depuis 5 ans dans le top 20 des plus fortes distributions et ont démontré une résilience remarquable en période de pandémie avec des rendements qui s'établissent au-delà de 5 %⁽²⁾ là où le rendement moyen des SCPI pour l'année 2023 se situait autour de 4,5 %⁽³⁾.

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. Fin 2022, Atland Voisin a par ailleurs créé la SCPI Epargne Pierre Europe dans le but de proposer un support investi en zone Euro, dont le dynamisme, la profondeur de marché et les rendements sont porteurs. Ce nouveau produit aspire à bénéficier de cycles différents entre les pays et de nouvelles conditions de marché, et à tirer une complémentarité avec la SCPI Epargne Pierre, véhicule phare du Groupe aujourd'hui exclusivement investi en France.

En 2023, la Groupe s'est positionné à la seconde place sur le marché des SCPI en terme de collecte nette (cumul des collectes nettes d'Atland Voisin et MyShareCompany).

Au premier semestre 2024, la collecte nette d'Atland Voisin et MyShareCompany s'élève à 167 millions d'euros (dont 19 M€ pour MyShareCompany) soit une baisse de 47 % comparé au premier semestre 2023.

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

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

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

(3) Source : Statistiques SCPI, IEIF, 31 décembre 2023

Gestion réglementée – OPPCI et fonds professionnels

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

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

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

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

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

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

La gestion d'actifs : dette immobilière

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

Avec plus de 321 M€ collectés depuis sa création (chiffre au 30 juin 2024), Fundimmo est une des plateformes françaises de dette privée immobilière présentes dans le financement résidentiel et tertiaire. Fundimmo affiche une collecte, sur le premier semestre 2024 de 15 millions d'euros en baisse de 35% par rapport à juin 2023.

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, ect. obtiennent un financement de leurs opérations en complément ou en remplacement de la dette bancaire : (re)financement des apports demandés par la banque, financements unitranches, (re)financement d'actifs pour libérer de la trésorerie, bridges financiers, ect. ;

- › les investisseurs accèdent aux dossiers complets des opérations sélectionnées, analysées et structurées par nos équipes, et validée par un comité consultatif indépendant d'experts immobiliers ;

- › la libre sélection par les investisseurs, tant sur les opérations souscrites que sur les montants investis (à partir de 1 000€) offre une alternative d'investissements propice à la diversification patrimoniale ;

- › Fundimmo, enregistré en tant que Prestataire de Service de Financement Participatif (PSFP) auprès de l'AMF intervient en tant qu'intermédiaire via sa plateforme digitale pour présenter les opérations sélectionnées auprès de sa clientèle d'investisseurs privés et simplifier toutes les démarches : souscription digitale, suivi de portefeuille, remboursement, fiscalité, ect.

Fundimmo a été élue 2^e meilleure société de financement participatif en immobilier grâce au vote des professionnels de la gestion de patrimoine au Palmarès Gestion de Fortune 2024.

1.1. ACTIVITÉ DU PREMIER SEMESTRE 2024

Faits marquants du premier semestre 2024

Acquisition du solde des titres de Marianne Développement

Dans le cadre d'un protocole d'accord transactionnel, la société Atland Group a procédé au rachat du solde des titres de Marianne Développement (représentant 40% du capital) à la société Marinvest pour une somme globale et forfaitaire de 0,3 millions d'euros. La société Marianne Développement est désormais détenue à 100% par le groupe ATLAND.

Compte tenu de l'estimation du prix, selon le contrat initial, portant sur la promesse d'achat des 40% restants de 2,1 millions d'euros ainsi que du complément de prix sur les 60% initiaux de 0,5 millions d'euros, l'opération a généré un produit de 2,3 M€ sur ce premier semestre inscrit en « Résultat opérationnel non courant ».

Simplification de la structuration juridique du Groupe

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

- La société Marianne Développement a absorbé la société Marianne Services. Les activités de montage et d'animation de résidences intergénérationnelles sont donc regroupées au sein d'une même entité "Maisons Marianne" ;

- La société Atland Résidentiel a absorbé la société Atland Entreprises. Les activités de promotion de logements neufs et de promotion tertiaire sont donc réunies au sein de la même structure ;
- La société ATLAND a absorbé la société Atland Group.

Poursuite des arbitrages dans le cadre du recentrage stratégique

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

- 3 actifs du portefeuille Speedland ont été cédés pour un prix total de 1,78 millions d'euros générant ainsi une plus-value nette de 0,6 millions d'euros ;
- les titres de la SCI Synerland ont été cédés pour un prix de 1,9 millions d'euros générant ainsi une plus-value nette de 1 million d'euros ;
- des promesses ont été signées pour la vente de 6 actifs du portefeuille speedland ;
- un mandat de recherche d'acquéreurs a été signé pour la vente d'un actif de bureaux situé à Stains (93).

Activité du premier semestre 2024

Ce début d'année 2024 est marqué par la stabilisation des taux d'intérêt au niveau atteint en juin 2023, un desserrement des conditions d'octroi des prêts et une normalisation du niveau d'inflation.

Mais les indicateurs économiques ont été fortement impactés par l'évolution du coût de la dette, et plus particulièrement ceux de l'activité immobilière.

Cela concerne notamment la demande et les niveaux de prix pour la promotion résidentielle. Le nombre logements autorisés a diminué de 18% sur le premier semestre entre 2023 et 2024 en Île-de-France.

Mais également, l'attrait des investisseurs particuliers et institutionnels pour le sous-jacent immobilier avec une baisse marquée du niveau de collecte sur les SCPI notamment depuis juin 2023.

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

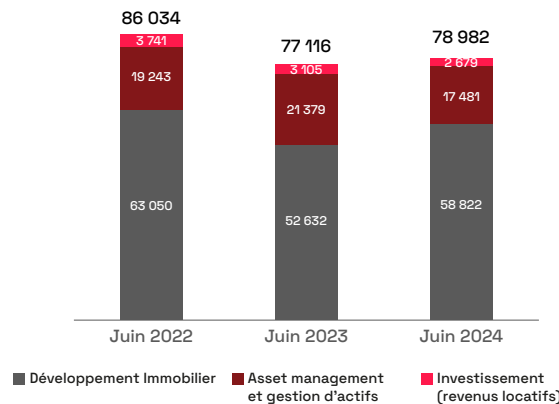
Dans ce contexte, le groupe ATLAND enregistre une croissance de 2% du chiffre d'affaires semestriel :

- Développement immobilier : hausse de 12% grâce à des lancements d'opérations ;
- Asset Management : diminution du chiffre d'affaires de 18% avec une hausse des frais de gestion compensée par une baisse des commissions de souscription ;
- Investissement : baisse des revenus locatifs de 14%, en ligne avec la stratégie d'arbitrage du Groupe initiée depuis trois ans.

Le chiffre d'affaires consolidé (en normes comptables IFRS) au 30 juin 2024 se répartit de la façon suivante par métier (Hors Taxes) :

Revenus (IFRS) (en K euros)	S1 2024	S1 2023	Variation (en K euros)	Variation (en %)
Développement Immobilier	58 822	52 632	6 190	12%
Asset management et gestion d'actifs	17 481	21 379	-3 898	-18%
Investissement (revenus locatifs)	2 679	3 105	-426	-14%
TOTAL SEMESTRIEL	78 982	77 116	1 866	2%

EVOLUTION DU CHIFFRE D'AFFAIRES SEMESTRIEL (en k. euros)



Asset Management : contraction du marché sur la collecte SCPI

Le chiffre d'affaires du pôle Asset Management s'élève à 17,5 M€ au 30 juin 2024, contre 21,4 M€ au 30 juin 2023, soit une diminution de 18 %.

Gestion réglementée

Au 30 Juin 2024, la collecte nette des SCPI en France s'élève à 1,67 Mds€, en baisse de 59% par rapport au 30 juin 2023. Dans ce contexte, la collecte brute des SCPI au sein des véhicules gérés s'élève à 211 M€ sur les six premiers mois de l'année (103 M€ pour Epargne Pierre, 84 M€ pour Epargne Pierre Europe, 15,8 M€ pour MyShareSCPI) ce qui correspond à une collecte nette de 167 M€.

Côté investissements, le Groupe a maintenu un bon niveau d'investissement sur le premier semestre 2024 avec près de 95 M€ d'acquisitions réalisées pour l'ensemble des véhicules gérés, tout en continuant de privilégier le rendement et la qualité des locataires.

Atland Voisin affiche une diminution de 50% des honoraires de souscription nets de rétrocession, et une augmentation de 13% des honoraires de gestion grâce à une croissance continue des actifs sous gestion. La société est également restée active dans la gestion de ses deux fonds institutionnels :

- > l'OPPCI Dumoulin, fonds value-add, avec le gestionnaire de fonds néerlandais PGGM, qui détient six actifs de bureau à Paris (75) et en première couronne d'Île-de-France ;
- > le fonds à thématique infrastructure avec AG Real Estate, la filiale immobilière française du groupe AG Insurance, qui possède 48 sites en France.

Dettes immobilières

Fundimmo, plateforme de dette privée immobilière a réalisé une collecte de 14,5 M€ (à comparer à 22,2 M€ au S1 2023) pour 20 projets financés. Le marché a quant à lui connu une baisse de 59% des levées de fonds.

L'incertitude forte qui pèse sur l'immobilier a contraint la société à rester très vigilante quant à la qualité des projets proposés aux investisseurs à travers un processus de validation rigoureux en s'appuyant sur son comité de sélection indépendant.

Depuis sa création, Fundimmo a collecté au total près de 321 M€ et financé 451 projets.

Investissement (revenus locatifs) : chiffre d'affaires en baisse

Au 30 juin 2024, les revenus locatifs des actifs détenus en propre par le Groupe ont baissé de 14% par rapport au premier semestre 2023, pour s'établir à 2,7 M€. Cette baisse est à mettre en lien directement avec les cessions d'actifs réalisées au cours de ce premier semestre 2024, en ligne avec la stratégie d'arbitrage du Groupe initiée il y a trois ans.

Développement immobilier : amélioration du chiffre d'affaires dans un contexte économique dégradé

Au cours des six premiers mois de l'année, le pôle Promotion-Construction a réalisé un chiffre d'affaires consolidé de 58,8 M€ contre 52,6 M€ au 30 juin 2023, soit une hausse de 12 %.

173 contrats de réservation VEFA ont été signés à fin juin 2024 (103 en quote-part Groupe) contre 182 à fin juin 2023 (127 en quote-part Groupe), soit une baisse de 5 % au premier semestre 2024.

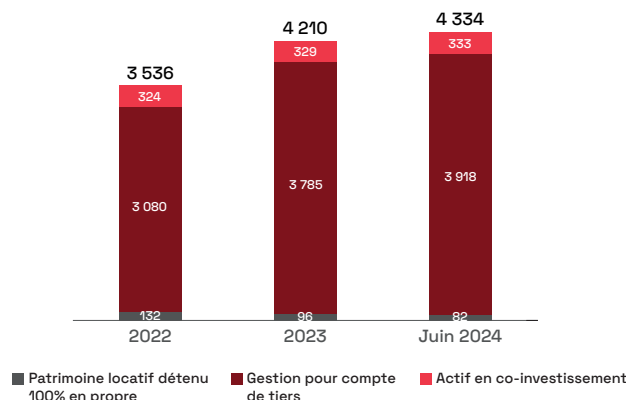
Atland Résidentiel dispose d'un backlog et d'un pipeline représentant plus de quatre années de chiffre d'affaires.

Maisons Marianne conçoivent et animent des opérations de résidences intergénérationnelles avec des promoteurs et des opérateurs sociaux, et comptent, à ce jour 40 résidences intergénérationnelles en exploitation sur toute la France représentant plus de 5 700 résidents.

1.2. CHIFFRES CLES AU 30 JUIN 2024

Evolution du portefeuille sous gestion⁽¹⁾

Portefeuille sous gestion HD (en M euros)



Le portefeuille sous gestion a augmenté de 3% au 30 juin 2024 par rapport au 31 décembre 2023 et de 14% sur un an (par rapport au 30 juin 2023).

Promotion logement (30/06/2024)

Les chiffres clés de la promotion immobilière sont les suivants :

Réervations	30/06/2024	30/06/2023	Var.
Particuliers	68	50	36%
Institutionnels	105	132	-20%
TOTAL EN LOTS*	173	182	-5%
Particuliers	15,7 M€	11,1 M€	41%
Institutionnels	24,0 M€	27,8 M€	-14%
TOTAL EN VALEUR*	39,7 M€	38,9 M€	2%

* 103 lots en quote-part Groupe pour 24 M€ HT au S1 2024 contre 127 lots pour 28,6 M€ HT au S1 2023.

Actes	30/06/2024	30/06/2023	Var.
Particuliers	39	73	-47%
Institutionnels	177	-	-
TOTAL EN LOTS*	216	73	196%
Particuliers	9,4 M€	17,1 M€	-45%
Institutionnels	38,7 M€	0,0 M€	-
TOTAL EN VALEUR*	48,1 M€	17,1 M€	181%

* 136 lots en quote-part Groupe pour 30,3 M€ HT au S1 2024 contre 51 lots pour 12,3 M€ HT au S1 2023.

Backlog / Carnet de commandes	30/06/2023	30/06/2023	Var.
Lots	1 334	1 408	-5%
VALEUR	262,6 M€	268,1 M€	-2%

Pipeline	30/06/2023	30/06/2023	Var.
Lots	2 766	2 814	-2%
VALEUR	716,1 M€	748,6 M€	-4%

Dettes immobilières (30/06/2024)

Chiffres clés	30/06/2024	30/06/2023	Var.
Collecte (en M euros)	14,5	22,2	-35%
Collecte depuis la création (en M euros)	321	266	21%
Nombre de projets financés	20	11	82%
Nombre de projets financés depuis la création	451	400	13%

(1) actifs sous gestion (actifs immobiliers hors droits et cash disponible dans les fonds, hors fundimmo et promotion immobilière représentant c. 0,3 mds€ au 30/06/2024)

1.3. PRÉSENTATION DES COMPTES SEMESTRIELS CONSOLIDÉS RÉSUMÉS 2024

1.3.1. Synthèse

La société présente des comptes consolidés intermédiaires résumés au 30 juin 2024 avec en comparatif le 30 juin 2023 (sur une durée d'activité similaire de 6 mois), dernier arrêté semestriel de la société. Les comptes consolidés semestriels sont établis conformément à la norme IAS 34 « Information financière intermédiaire ». Les méthodes comptables appliquées par le Groupe sont identiques à celles utilisées lors de l'établissement des comptes consolidés au 31 décembre 2023.

Le chiffre d'affaires consolidé semestriel du Groupe ressort à 79,0 M€ dégageant un EBITDA récurrent retraité (1) de 6,4 M€, en recul de 34 % par rapport à juin 2023.

(en K euros)	30/06/2024	30/06/2023	Var.	(en %)
Chiffre d'affaires	78 982	77 116	+1 866	+2%
EBITDA récurrent retraité ⁽¹⁾	6 425	9 762	-3 337	-34%
Résultat net récurrent ⁽²⁾	-374	3 456	-3 830	-111%
Résultat net récurrent par action en euros ⁽³⁾	-0,09 €	0,64 €	-0,73 €	
Résultat net consolidé	1 173	2 449	-1 276	-52%
Résultat net consolidé par action en euros ⁽³⁾	0,28 €	0,56 €	-0,28 €	
Résultat net consolidé QP Groupe	410	2 579	-2 169	-84%
Résultat net consolidé par action en € QP Groupe ⁽³⁾	0,10 €	0,59 €	-0,49 €	

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

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

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

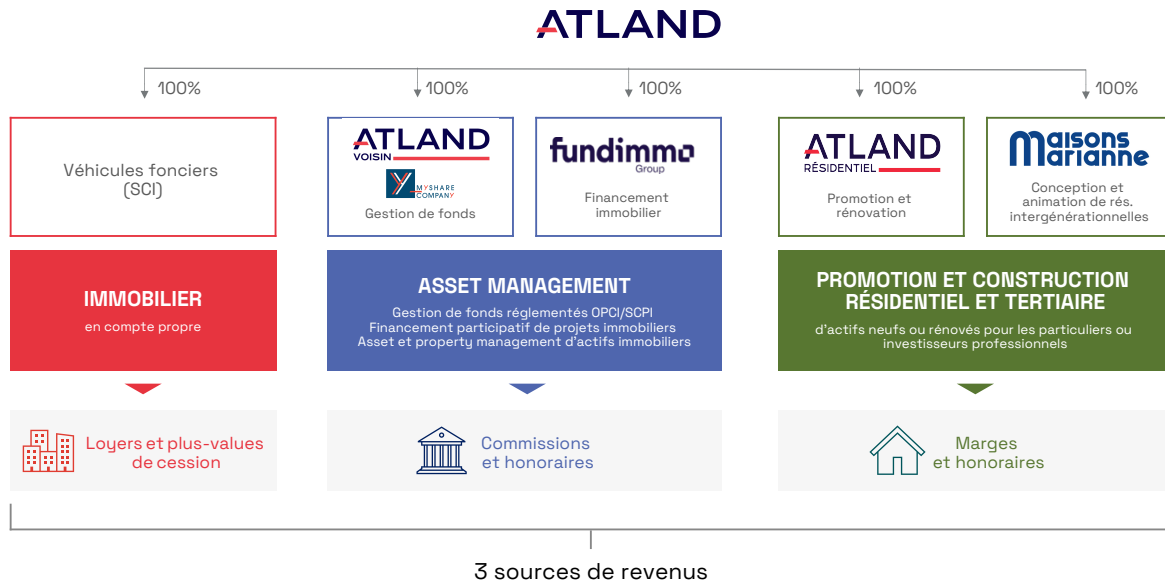
(3) Nombre d'actions en circulation retraité des titres d'autocontrôle.

Le résultat net récurrent fait apparaître une perte consolidé après impôt de 0,4 M€ contre un bénéfice de 3,5 M€ pour le semestre clos au 30 juin 2023.

Le résultat net consolidé affiche un bénéfice de 1,2 M€ sur les 6 premiers mois de l'année 2024 contre 2,4 M€ sur la même période de 2023 (0,4 M€ en quote-part Groupe contre 2,6 M€ pour le premier semestre 2023), soit une baisse de 52 % sur la période.

1.3.2. Organigramme

L'organigramme simplifié du Groupe au 30 juin 2024 est le suivant :



1.3.3. Comptes consolidés semestriels résumés 2024 et chiffres clés

Les états financiers intermédiaires résumés sont présentés ci-dessous.

Compte de résultat consolidé

Compte de résultat (en K euros)	30/06/2024 (6 mois)	30/06/2023 (6 mois)	Var.	en %
Chiffre d'affaires	78 982	77 116	1 866	2,42%
Charges externes et autres charges	-57 119	-53 438	-3 681	6,89%
Impôts et taxes	-665	-560	-105	18,75%
Charges de personnel	-16 469	-14 905	-1 564	10,49%
Dotations nettes aux amortissements et aux provisions	-3 739	-3 880	141	-3,63%
Autres produits d'exploitation	530	194	336	173,20%
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT	1 522	4 527	-3 005	-66,38%
Résultat net sur acquisition et cession d'actifs	3 937	2 223	1 714	77,11%
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	5 459	6 750	-1 291	-19,13%
Charges financières	-6 083	-5 171	-912	17,64%
Produits financiers	1 646	1 266	380	30,02%
RÉSULTAT FINANCIER	-4 437	-3 905	-532	13,62%
Impôt sur les bénéfices	-518	-854	336	-39,34%
RÉSULTAT NET DES SOCIÉTÉS INTÉGRÉES	504	1 992	-1 488	-74,70%
Quote-part dans les résultats des entreprises associées	669	457	212	46,39%
RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ	1 173	2 449	-1 276	-52,10%
<i>dont part revenant aux actionnaires de la société mère</i>	<i>410</i>	<i>2 579</i>	<i>-2 169</i>	<i>-84,10%</i>
<i>dont part revenant aux participations ne donnant pas le contrôle</i>	<i>763</i>	<i>-130</i>	<i>893</i>	<i>-686,92%</i>
Résultat par action	(€ par action)	(€ par action)		
De base	0,10 €	0,59 €		
Dilué	0,10 €	0,59 €		

Bilan consolidé

Actif (en K euros)	30/06/2024	31/12/2023	Var.
Immeubles de placement	3 079	56 789	-53 710
Autres actifs non courants	74 325	74 594	-269
Actifs détenus en vue de leur vente	59 856	8 744	51 112
Actifs courants	255 979	252 902	3 077
Trésorerie et équivalents de trésorerie	63 452	85 905	-22 453
TOTAL ACTIFS	456 692	478 935	-22 243

Passif (en K euros)	30/06/2024	31/12/2023	Var.
Capitaux propres	134 920	143 061	-8 141
<i>dont hors groupe</i>	<i>3 267</i>	<i>1 468</i>	<i>1 799</i>
Passifs financiers	150 099	192 309	-42 210
Passifs liés aux actifs détenus en vue de leur vente	39 633	5 997	33 636
Autres dettes	132 040	137 568	-5 528
TOTAL PASSIF	456 692	478 935	-22 243

Immeubles de placement

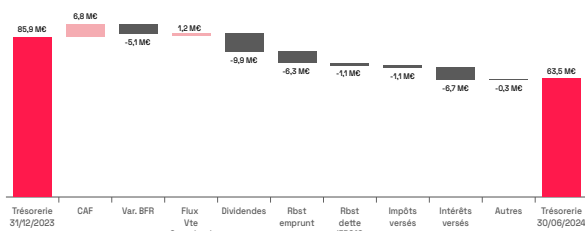
La valeur nette comptable des immeubles de placement détenus en propre par ATLAND au 30 juin 2024 s'établit à 3,1 M€, en retrait de 53,7 M€ par rapport au 31 décembre 2023.

L'évolution du poste s'explique comme suit :

- le reclassement de 4 sites Speedy en actifs détenus en vue d'être cédés (IFRS 5) pour - 1,8 M€ ;
- le reclassement du site de Stains en actif détenu en vue d'être cédé (IFRS 5) pour - 50,5 M€ ;
- l'amortissement comptable semestriel des actifs pour - 1,2 M€, (pour mémoire, ATLAND n'a pas opté pour la comptabilisation à la juste valeur de ses immeubles de placement dans ses comptes consolidés) ;
- la cession du site Speedy situé à Perpignan pour - 0,4 M€.

Trésorerie

La trésorerie consolidée (nette des découverts bancaires) au 30 juin 2024 s'établit à 63,5 M€ contre 85,9 M€ au 31 décembre 2023. L'évolution du poste se présente comme suit (en M euros).



Endettement

L'endettement net du Groupe s'élève à 121,9 M€ à fin juin 2024, contre 108,6 M€ à fin décembre 2023 (y compris la juste valeur des instruments de couverture, hors impact IFRS 16 et dividendes à verser).

La dette est principalement à taux variable (86,9% - hors emprunts obligataires et IFRS 16 / taux fixe pour 13,1%) dont 70% sont couverts par des instruments de taux, ce qui permet au Groupe de présenter une couverture globale de la dette de 74% au 30 juin 2024, contre 71% à fin 2023.

Le taux d'intérêt moyen du Groupe (hors emprunt obligataire et obligations locatives liées à IFRS 16) s'élève à 3,25% au 30 juin 2024 contre 3,41% au 31 décembre 2023.

Avec la dette obligataire (nette de frais) de 32 M€ mise en place en avril 2021 par ATLAND et les obligations locatives, ce taux est de 3,66% contre 3,77% au 31 décembre 2023.

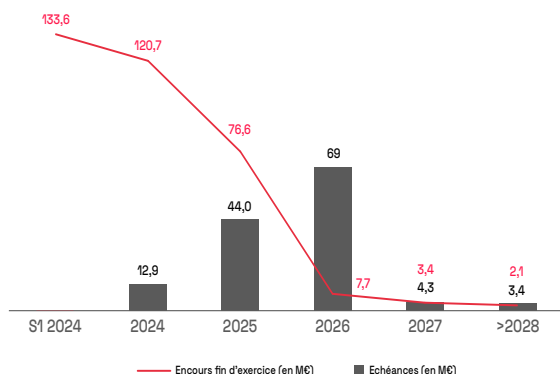
Situation financière consolidée et endettement net

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

(en K euros)	30/06/2024 (hors IFRS 16)	30/06/2024	31/12/2023	31/12/2022
Total des passifs financiers courants et non courants	187 050	189 732	198 307	229 533
Juste valeur des Instruments dérivés à l'actif	-1 709	-1 709	-1 511	-3 690
Trésorerie disponible	-63 452	-63 452	-85 905	-129 209
ENDETTEMENT NET	121 889	124 571	110 891	96 633
Juste valeur nette des instruments de couverture	1 709	1 709	1 511	3 690
ENDETTEMENT NET HORS JUSTE VALEUR DES COUVERTURES	123 598	126 280	112 402	100 323

Hors dette IFRS 16, l'endettement net s'élève à 121 889 K€ y compris la juste valeur des couvertures.

Échéancier de la dette bancaire (y compris obligation, hors impact IFRS 16 et crédit promotion et rénovation)



Au 30 juin 2024, le montant des dettes bancaires et obligataires s'élève à 133,6 M€ (hors crédits court termes). L'échéancier présente un amortissement global important en 2025 et 2026 et se présente comme suit :

- > en 2024, l'échéance comprend notamment 7,5 M€ de dette corporative et 4 M€ de PGE ;
- > en 2025, l'échéance comprend notamment 7,5 M€ de dette corporative, 4 M€ de PGE et 32 M€ de remboursement correspondant à la tranche B de la dette corporative de 75 M€ (mise en place en novembre 2019) ;
- > en 2026, l'échéance comprend notamment le remboursement de l'emprunt obligataire pour 32,5 M€ (mis en place en mai 2021) et l'amortissement in fine de dettes sur des actifs immobiliers pour 31,8 M€.

Couverture de la dette long terme et corporative

Au 30 juin 2024, la position de taux est couverte à plus de 74 % contre 71 % à fin décembre 2023 (hors crédit promoteurs et obligations locatives).

Montant (en K euros)	30/06/2024			31/12/2023		
	Taux fixe	Taux variable	Total	Taux fixe	Taux variable	Total
Emprunts et dettes financières ⁽¹⁾	13 071	87 003	100 074	13 246	93 087	106 333
Obligations locatives (IFRS 16)	2 682	0	2 682	2 276	0	2 276
Obligations non convertibles	32 185	0	32 185	32 185	0	32 185
Passif financier net avant gestion	47 938	87 003	134 941	47 707	93 087	140 794
En proportion hors emp. Obligataire	13,06%	86,94%	100,00%	12,46%	87,54%	100,00%
En proportion y/c emp. Obligataire	36,43%	63,57%	100,00%	33,88%	66,12%	100,00%
Passif financier net avant gestion	47 938	87 003	134 941	47 707	93 087	140 794
Couverture						
Juste valeur positive	0	1 709	1 709	0	1 511	1 511
Juste valeur négative	0	0	0	0	0	0
Total couverture	0	-1 709	-1 709	0	-1 511	-1 511
Passif financier net après gestion	47 938	85 294	133 232	47 707	91 576	139 283

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

Montant (en K euros)	30/06/2024			31/12/2023		
	Taux fixe	Taux variable	Total	Taux fixe	Taux variable	Total
Capital restant dû couvert (y/c emprunt obligataire et obligations locatives)	47 938	61 000	108 938	47 707	62 431	110 138
Capital restant dû couvert (y/ compris emprunt obligataire mais hors obligations locatives)	45 256	61 000	106 256	45 431	62 431	107 862
Capital restant dû couvert (hors emprunt obligataire et obligations locatives)	13 071	61 000	74 071	13 246	62 431	75 677
% des dettes couvertes totales	100,00%	70,11%	80,73%	100,00%	67,07%	78,23%
% des dettes couvertes (hors obligations locatives)	100,00%	70,11%	80,34%	100,00%	67,07%	77,87%
% des dettes couvertes (hors emprunt obligataire et obligations locatives)	100,00%	70,11%	74,02%	100,00%	67,07%	71,17%

Résultat net récurrent

(en K euros)	30/06/2024	30/06/2023	Var.	(en %)
Chiffre d'affaires	78 982	77 116	1 866	
EBITDA récurrent retraité ⁽¹⁾	6 425	9 762	-3 337	-34%
Ebitda récurrent retraité par action en euros ⁽²⁾	1,55 €	2,25 €	-0,70 €	
Charges financières hors variation des instruments de couverture	-4 356	-3 538	-818	
Résultat net sur acquisition et cession d'actifs	3 937	2 223	1 714	
Charges ou produits d'impôt	-518	-854	336	
Résultat net récurrent avant amortissement ⁽²⁾	5 488	7 593	-2 105	-28%
Résultat net récurrent avant amortissement des actifs par action en euros ⁽²⁾	1,33 €	1,59 €	-0,26 €	
Amortissement des actifs	-3 542	-4 137	595	
Résultat net récurrent ⁽⁴⁾	1 946	3 456	-1 510	-44%
Résultat net récurrent par action en euros ⁽²⁾	0,47 €	0,64 €	-0,17 €	
Provisions pour dépréciation des actifs et des immeubles	0	0	0	
Autres éléments non récurrents	-773	-1 007	234	
Résultat net consolidé	1 173	2 449	-1 276	-52%
Résultat net consolidé par action en euros ⁽²⁾	0,28 €	0,56 €	-0,28 €	
Minoritaires	763	-130	893	
Résultat net consolidé QP Groupe	410	2 579	-2 169	-84%
Résultat net consolidé par action en € QP Groupe ⁽²⁾	0,10 €	0,59 €	-0,49 €	

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

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

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

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

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

1.4. RENSEIGNEMENTS RELATIFS AU CAPITAL

1.4.1. Répartition du capital et des droits de vote

Au 30 juin 2024, la répartition du capital social et des droits de votes théoriques du Groupe était la suivante :

	30/06/2024			
	Nombre d'actions	% de détention du capital	Nombre de droits de vote théorique	% de droits de vote théorique
Landco	1 689 406	37,87%	3 319 326	46,24%
M. Georges Rocchietta	16 458	0,37%	32 590	0,45%
Finexia	481 887	10,80%	867 397	12,08%
Xeos	446 312	10,01%	446 312	6,22%
F. Bravard*	202 137	4,53%	202 137	2,82%
P. Laforêt**	87 500	1,96%	147 500	2,05%
CONCERT ATLAND	2 923 700	65,54%	5 015 262	69,87%
Tikehau Capital	940 040	21,07%	1 428 520	19,90%
Autres – public	436 253	9,78%	574 044	8,00%
Autocontrôle***	160 245	3,59%	160 245	2,23%
Actions de préférence A	564	0,01%	-	-
TOTAL	4 460 802	100,00%	7 178 071	100,00%

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

** 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.

ATLAND compte au sein de son capital deux actionnaires de référence : Landco et la société 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 30 juin 2024, 21,08 % du capital de ATLAND.

Tikehau Capital est un groupe mondial de gestion d'actifs alternatifs qui gère 44,4 milliards d'euros d'actifs (au 31 mars 2024). Tikehau Capital a développé un large éventail d'expertises dans quatre classes d'actifs (dette privée, actifs réels, private equity, capital markets strategies) ainsi que des stratégies axées sur les solutions multi-actifs et les situations spéciales. Dirigé par ses cofondateurs, Tikehau Capital est doté d'un modèle économique différenciant, d'un bilan solide, d'un accès privilégié à des opportunités de transactions au niveau mondial et d'une solide expérience dans l'accompagnement

d'entreprises et de dirigeants de grande qualité. Profondément ancré dans l'économie réelle, Tikehau Capital fournit des solutions de financement alternatives sur mesure et innovantes aux entreprises qu'elle accompagne, et s'emploie à créer de la valeur à long terme pour ses investisseurs tout en générant un impact positif sur la société. S'appuyant sur des fonds propres importants (3,2 milliards d'euros au 31 décembre 2023), le groupe investit son capital aux côtés de ses clients-investisseurs au sein de chacune de ses stratégies. Contrôlée par son management, aux côtés de partenaires institutionnels de premier rang, Tikehau Capital est guidé par un esprit et un ADN entrepreneurial forts, partagés par ses 778 collaborateurs (au 31 mars 2024) répartis dans ses 15 bureaux en Europe, au Moyen-Orient, en Asie et en Amérique du Nord.

Landco, une maison mère gage de compétences

Actionnaire historique et majoritaire, le concert Atland détient 65,54 % du capital de ATLAND au 30 juin 2024. À ce titre, ATLAND est contrôlée par Landco au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce.

1.4.2. Concert ATLAND

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.

Le concert susvisé détient à ce jour 2 923 700 actions de la Société représentant 5 015 262 droits de vote, soit 65,54% du capital et 69,87% des droits de vote de la Société.

Les principales caractéristiques du Pacte sont les suivantes :

Gouvernance : les parties se sont engagées mutuellement à voter dans le même sens les résolutions soumises à la décision des actionnaires lors de chacune des assemblées générales des actionnaires de la Société, étant précisé que les parties se concerteront avant chaque assemblée et, en cas de divergences, s'engagent à voter dans les sens 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 Xéos, qu'il contrôle) et M. Patrick Laforêt (en ce inclus la société Services Investissements Immobiliers S2I, qu'il contrôle), étant précisé qu'en cas de transfert réalisé (i) sur Euronext Paris, le prix d'acquisition sera celui du cours de bourse le jour de l'acquisition (ii) en dehors d'Euronext Paris, soit de gré à gré, le prix d'acquisition sera celui offert par le cessionnaire pressenti.

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

Membres du Concert	Actions	% du capital	Droits de vote	% droits de vote
Landco	1 689 406	37,87%	3 319 326	46,24%
M. Georges Rocchietta	16 458	0,37%	32 590	0,45%
Finexia	481 887	10,80%	867 397	12,08%
Xeos	446 312	10,01%	446 312	6,22%
M. François Bravard / C.E.C.I.L / Gestion Dynamique	202 137	4,53%	202 137	2,82%
M. Patrick Laforêt / S2I	87 500	1,96%	147 500	2,05%
TOTAL CONCERT ATLAND	2 923 700	65,54%	5 015 262	69,87%

Par décision en date du 23 juillet 2024 (n°224C1290), l'Autorité des marchés financiers a (i) octroyé une dérogation à l'obligation de dépôt d'une offre publique visant les actions de la société ATLAND dans le cadre de la fusion en cours entre les sociétés Finexia et Landco (devant être définitive au 31 juillet 2024) et (ii) constaté qu'il n'y avait pas matière à déposer un projet d'offre publique en raison de l'adhésion de la société Financière Quattro au concert. L'Autorité des marchés financiers a constaté que ces modifications actionnariales ne modifiaient pas le concert et la prédominance de M. Georges Rocchietta au sein du concert.

En conséquence, après réalisation de la fusion entre Landco et Finexia, M. Georges Rocchietta détiendra (directement et indirectement) 50,11% du capital et 59,44% des droits de vote et le concert élargi à Financière Quattro détiendra 2.971.319 actions de la Société représentant 5.062.881 droits de vote, soit 66,61% du capital et 70,53% des droits de vote.

1.4.3. Mouvements capitalistiques au 30 juin 2024

Néant.

1.5. ADMINISTRATEURS ET DIRECTION GÉNÉRALE

1.5.1. Composition du conseil d'administration

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.

Conformément aux statuts, chaque administrateur de la société doit détenir au minimum une action.

Au 30 juin 2024, 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 (8^e), 40, avenue George V

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.

> La société Landco, administrateur

représentée par M. Olivier Piani

Né le 22 janvier 1954 à Paris

De nationalité française

Demeurant à Paris (6^e), 91 bis, rue du Cherche-Midi

Date de première nomination : 11 janvier 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'Ecole Supérieure de Commerce de Paris et titulaire d'un MBA de l'Université de Stanford, Olivier Piani est directeur général et fondateur d'oP Conseils, une société de conseil en immobilier et finance qu'il a créée en janvier 2016. M. Piani est également Administrateur de Prologis aux USA.

> M. François Bravard, administrateur

Né le 30 octobre 1960 à Lyon

De nationalité française

Demeurant à 8, route de la Corniche 69004 Lyon

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.

> La société Finexia, administrateur

représentée par Mme Sophie Rocchietta

Née le 17 février 1963 à Nice

De nationalité française

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

Date de première nomination : 17 mai 2017

Date de début du mandat en cours : 23 mars 2023

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

> Mme Geneviève Vaudelin-Martin, administratrice indépendante

Née le 4 décembre 1955 à Digoïn (71)

De nationalité française

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

Date de première nomination : 16 mai 2012

Date de début du mandat en cours : 15 mai 2024

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

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

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

› Monsieur Patrick Laforêt, administrateur

Né le 18 août 1952 à Chalon en Champagne (51)

De nationalité française

Demeurant à Dijon (21), 16 rue Michel Servet

Date de première nomination : 17 mai 2017

Date de début du mandat en cours : 23 mai 2023

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

Après la création et la cession d'une société de maisons individuelles (Les Compagnons Constructeurs), Patrick Laforet a acquis en 1993 le Groupe Voisin (devenue Atland Voisin) dont la société de gestion de SCPI a été vendue en 2015 à ATLAND. Il est toujours Président du Conseil de surveillance de la société de gestion Voisin. 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 (Ligue 1). Outre représentant légal de la société de gestion, il dirige aujourd'hui le Groupe Voisin Immobilier (promotion immobilière).

› Mme Sarah Kandil, administratrice

Née le 5 septembre 1985 à Paris (12^{ème})

De nationalité française

Demeurant à Paris (75017), 128 rue Legendre

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 2025 aux fins de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024

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

› Xeos, administrateur

représentée par M. Lionel Védie de La Heslière

Né le 19 août 1953 à Rouen (76)

De nationalité française

Demeurant route 843 – résidence Lkkerbek – 8300 Knokke – Belgique

Date de première nomination : 16 mai 2018

Date de début du mandat en cours : 17 mai 2022

Date d'expiration du mandat en cours : Assemblée Générale à tenir en 2025 aux fins de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024

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.

1.5.2. Évolutions 2024

- › L'assemblée générale du 15 mai 2024 a renouvelé les mandats suivants pour une durée de trois ans : M. Georges Rocchietta, la société Landco, M. François Bravard, Mme Geneviève Vaudelin-Martin et Mme Alexa Attias.
- › Le Conseil d'administration du 15 mai 2024 a décidé le renouvellement du mandat de M. Georges Rocchietta en tant que Président et Directeur Général de la Société pour toute la durée de son mandat d'administrateur, soit jusqu'à l'assemblée générale à tenir en 2027 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.
- › Le Conseil d'administration du 15 mai 2024 a constaté la démission de Mme Alexa Attias, en tant qu'administratrice, et a coopté, en remplacement, Mme Laure Lemaïgnen pour la durée du mandat restant à courir de son prédécesseur, soit jusqu'à l'assemblée générale à tenir en 2027 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.
- › Le Conseil d'administration du 15 mai 2024 a également constaté la démission de Mme Evelyn Chow, en tant qu'administratrice, et a coopté, en remplacement, Mme Sarah Kandil pour la durée du mandat restant à courir de son prédécesseur, soit jusqu'à l'assemblée générale à tenir en 2025 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.
- › Lors du Conseil d'administration du 15 mai 2024, Mme Evelyn Chow a été nommée en tant que censeur pour une durée d'un an, soit jusqu'à l'assemblée générale à tenir en 2025 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

- › Lors du Conseil d'administration du 25 juillet 2024, en prévision de la fusion à intervenir entre les sociétés Landco et Finexia, Landco a démissionné de son mandat d'administrateur et Monsieur Olivier PIANI a été coopté en tant que nouvel administrateur pour la durée du mandat restant à courir de son prédécesseur, soit jusqu'à l'assemblée générale à tenir en 2026 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Le Conseil d'administration a modifié les règlements intérieurs des Comités et en particulier celui du Comité des comptes et de l'audit, élargi à la thématique du développement durable et désormais intitulé Comité d'audit et du développement durable.

Monsieur Olivier Piani a été nommé membre du Comité de l'audit et du développement durable et membre du Comité des rémunérations et nominations avec voix délibérative. En conséquence de ces cooptation et modifications :

- le Comité d'audit et du développement durable est désormais composé de Madame Geneviève VAUDELIN-MARTIN (Présidente), Madame Laure LEMAIGNEN et Monsieur Olivier PIANI ;
- le Comité des rémunérations et des nominations est désormais composé de Madame Laure LEMAIGNEN (Présidente), Madame Geneviève VAUDELIN-MARTIN et Monsieur Olivier PIANI.

1.6. 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 rapport semestriel, 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 rapport semestriel, 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 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 rapport semestriel, 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 rapport semestriel, en tenant compte des actions et mesures de maîtrise mises en place par la société à la date du rapport semestriel. La probabilité de survenance et l'ampleur de leur impact négatif sont évaluées sur trois niveaux (« faible », « moyen » et « fort »). Dans chacune des six catégories identifiées par la société, les risques ont été classés en fonction de cette classification, les risques avec la probabilité de survenance la plus élevée et l'impact négatif le plus élevé étant placés en premier.

		Impact	Probabilité
1.4.1.	Risques liés aux évolutions de l'environnement		
1.4.1.1	Risques liés à une évolution négative du climat économique ou à un ralentissement du marché immobilier dans le cadre de la stratégie de développement du Groupe	Fort	Moyen
1.4.1.2	Risques liés à une évolution de la concurrence accrue dans le cadre de la volonté de croissance du Groupe	Moyen	Faible
1.4.1.3	Risques liés à une éventuelle atteinte à l'image de marque	Moyen	Faible
1.4.2.	Risques liés à l'activité du Groupe		
1.4.2.1	Risques liés à une hausse des coûts de construction	Moyen	Fort
1.4.2.2	Risques liés à l'activité de promotion	Moyen	Moyen
1.4.2.3	Risques liés à une éventuelle perte de valeur des actifs immobiliers	Moyen	Moyen
1.4.2.4	Risques liés au défaut d'un locataire ou à la perte éventuelle d'un mandat de gestion	Moyen	Faible
1.4.3.	Risques relatifs à la situation financière du Groupe		
1.4.3.1	Risques liés à un éventuel manque de liquidité dans le cadre de la politique d'investissement du Groupe	Moyen	Faible
1.4.3.2	Risques liés à une éventuelle hausse de l'endettement dans le cadre de la politique financière du Groupe	Moyen	Moyen
1.4.3.3	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
1.4.3.4	Risques liés à une éventuelle hausse des taux d'intérêt dans le cadre de la stratégie financière du Groupe	Moyen	Moyen
1.4.4.	Risques juridiques et liés à l'informatique		
1.4.4.1	Risques liés aux éventuelles évolutions des réglementations juridiques et fiscales dans le cadre de la poursuite des activités du Groupe	Faible	Faible
1.4.4.2	Risques liés à des éventuels pertes ou piratages de données dans le cadre de la poursuite des activités du Groupe	Moyen	Faible
1.4.5.	Risques liés à une éventuelle détérioration du capital humain dans le cadre de la pérennité du Groupe		
1.4.5.1	Risques liés à une éventuelle détérioration du capital humain dans le cadre de la pérennité du Groupe	Moyen	Faible
1.4.5.2	Risques liés aux changements climatiques ou à l'évolution des réglementations sanitaires et environnementales dans le cadre des stratégies d'acquisition et d'arbitrage des actifs du Groupe	Moyen	Fort

1.6.1. Risques liés à une évolution de l'environnement

1.6.1.1. Risques liés à une évolution négative 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 logement 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.

Par exemple, dernièrement, la hausse des taux d'intérêt a eu un impact négatif sur la capacité d'emprunt des ménages et a ralenti le rythme de commercialisation des lots dans le cadre de l'activité de promotion immobilière résidentielle du Groupe.

Cette hausse des taux d'intérêt provoque une augmentation des rendements obligataires qui pourrait déclencher des arbitrages chez certains investisseurs entre l'immobilier et d'autres typologies d'investissements.

De plus, 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.

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.

1.6.1.2. 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 et My Share Company, filiales d'ATLAND) la concurrence s'exerce sur l'ensemble du territoire français, 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 Atland Résidentiel), et de financement participatif (portée par la société Fundimmo), la concurrence s'exerce essentiellement en Île-de-France, zone géographique généralement privilégiée par Atland Résidentiel et la plus représentée parmi les projets financés par Fundimmo. Or, la part de marché d'Atland Résidentiel Île-de-France est proche de 2 %, soit une exposition concurrentielle contenue avec une stratégie plutôt axée sur la vente en bloc en 2^{ème} et 3^{ème} 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.

1.6.1.3. 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 d'*asset management* (portée par les sociétés Atland Voisin et Fundimmo), 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.

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 afin 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.

1.6.2. Risques liés à l'activité du Groupe

1.6.2.1. 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, JO 2024...). 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.

1.6.2.2. 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 précommercialisation 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 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.

La société tenait en 2023 pour ATLAND un Comité d'investissement pour toute acquisition supérieure à un montant de 1,5 million d'euros.

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

1.6.2.3. 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 plus-values de cession 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.

A titre d'exemple, une variation de 5% des valeurs d'expertises des actifs détenus en direct par le Groupe aurait un impact d'environ à 4,1 M€ sur la valeur du patrimoine immobilier du Groupe.

1.6.2.4. 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.

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 son activité à travers la gestion de SCPI, d'OPPCI et de mandats pour compte de tiers.

Au 30 juin 2024, les mandats de gestion des SCPI Epargne Pierre, Epargne Pierre Europe et Immo Placement contribuent pour 91% 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.

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.

1.6.3. Risques relatifs à la situation financière du Groupe

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

Le Groupe pourrait avoir 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 Groupe dispose de 63 M€ de trésorerie au 30 juin 2024 (contre 86 M€ au 31 décembre 2023) dont plus de 31 M€ mobilisables rapidement.

1.6.3.2. 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, le Groupe limite les risques liés à son niveau d'endettement dont le montant a augmenté de 109 M€ à 122 M€ (hors IFRS 16).

1.6.3.3. 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

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 semestriels et annuels. 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 les résultats du Groupe, sa réputation ainsi que sa capacité à assurer dans le long terme sa croissance et son développement.

Le Groupe a toujours satisfait à l'ensemble de ses obligations contractuelles relatives à ces clauses d'exigibilité anticipée et de covenants que ce soient sur des financements immobiliers ou corporate.

1.6.3.4. 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 30 juin 2024, la position de taux est couverte à plus de 74 % contre un peu plus de 71 % au 31 décembre 2023.

1.6.4. Risques juridiques et liés à l'informatique

1.6.4.1. 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 Atland Résidentiel est en partie bénéficiaire des dispositifs d'incitation fiscale à l'investissement des particuliers (loi Pinel notamment). Une modification défavorable de ces dispositifs aurait des effets négatifs sur le résultat du Groupe ainsi que sur le déploiement et la croissance de son activité. Cependant, la part de vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) vendus auprès d'investisseurs respectant ces dispositifs fiscaux reste faible.

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 malversations, 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 malversations 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, la société 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.

1.6.4.2. Risques liés à des éventuels 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 la concernant.

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.

1.6.5. Risques sociaux, environnementaux et sanitaires

1.6.5.1. Risques liés à une éventuelle détérioration du capital humain dans le cadre de la pérennité du Groupe

Les enjeux sociaux et RH font peser le risque d'une détérioration du capital humain à l'échelle du Groupe. Ces risques résident en :

- › la disparition ou l'absence prolongée de son Président cofondateur 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 ;
- › la capacité du Groupe à retenir ses talents : le Groupe dépend de certains dirigeants clés dont le départ pourrait nuire à sa capacité à réaliser ses objectifs de développement. L'équipe dirigeante (Comité de Management) bénéficie d'une très

grande expérience du marché dans lequel le Groupe exerce son activité. Il ne peut être garanti que le Groupe sera en mesure de retenir ces dirigeants ce qui pourrait avoir un effet défavorable significatif sur son activité, sa situation financière, ses perspectives et ses résultats. Les dirigeants concernés sont principalement les membres du Comité de Management ;

- › la difficulté à maintenir dans le temps les compétences de ses collaborateurs dans un contexte de croissance des effectifs et d'acquisition de sociétés externes ;
- › le défi que représentent l'intégration et la formation des nouveaux collaborateurs ;
- › les aléas personnels imprévisibles relatifs aux collaborateurs (arrêt, déménagement, etc.) ; et
- › une inadéquation entre rémunération et résultat d'un dirigeant.

Afin de se prémunir contre ces enjeux ressources humaines, le Groupe a diversifié ses sources et ses techniques de recrutement en impliquant toujours plus de collaborateurs dans les processus de recrutement. S'agissant de la rémunération, le Groupe est très vigilant à avoir une politique de rémunération en adéquation avec les standards de marché et réalise des benchmarks de manière régulière. Concernant la formation, le Groupe veille au respect des formations réglementaires et propose régulièrement des formations de développement des compétences à ses collaborateurs. 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. De plus, 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.

Une politique d'identification et de rétention des jeunes talents a également été mise en place à travers différents moyens d'action (dont des actions gratuites).

Enfin 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 et d'incapacité à exercer.

1.6.5.2. Risques liés aux changements climatiques ou à l'évolution des réglementations sanitaires et environnementales

Les actifs sont potentiellement exposés aux effets du changement climatique. Le Groupe doit prendre en compte l'aggravation des phénomènes climatiques qui affectent les usagers et pourraient avoir un impact direct sur l'état et donc la valeur des actifs construits, gérés ou détenus par le Groupe.

La construction, la détention et la gestion d'immeubles sont des activités soumises à des réglementations sanitaires et environnementales. Le secteur de l'immobilier en France est responsable d'environ 25 % des émissions de gaz à effet de serre en France. Le renforcement des règles applicables pourrait entraîner la nécessité d'engager des dépenses de mises aux normes, des travaux plus conséquents, pouvant aller jusqu'au redéveloppement voire à une révision complète des techniques de construction et de revalorisation. Par exemple une obligation de réduction des émissions de gaz à effet de serre entraînerait un surcoût significatif des prix de revient. Si ces investissements ne sont pas anticipés et maîtrisés, ils peuvent affecter les résultats ou la situation financière du Groupe et entraver son développement.

De plus, les actifs du Groupe pouvant être sujets à des problèmes sanitaires, la responsabilité du Groupe pourrait être engagée en cas de manquement à son obligation de surveillance et de contrôle des installations, ce qui aurait un impact négatif sur son image, son résultat ainsi que sur son activité.

Dans ses activités de promotion et de développement clé-en-main, le Groupe privilégie des constructions permettant de répondre aux normes environnementales existantes mais aussi d'obtenir des certifications environnementales. En ce qui concerne la sécurité, le Groupe a recours à des veilles techniques et des suivis des installations techniques, qui lui permettent aussi d'assurer la conformité des immeubles aux normes sanitaires et sécuritaires nouvelles.

1.7. ÉVOLUTION ET PERSPECTIVES D'AVENIR

1.7.1. Conjoncture économique

Dans la continuité du second semestre 2023, l'inflation a encore diminué sur le premier semestre 2024 pour atteindre 2,2% sur un an en juin, permettant de retrouver une hausse de la consommation des ménages notamment en mai (+1,5%).

Les résultats des entreprises européennes se sont révélés meilleurs qu'attendus, portant l'ensemble des indices boursiers jusque fin mai.

Néanmoins le nombre de défaillances d'entreprises sur 12 mois glissants s'élevait à 61 081 à fin juin 2024 en augmentation de 24% par rapport à juin 2023 retrouvant sensiblement le niveau de la période 2010 - 2019.

Le premier semestre a également été marqué par un contexte politique incertain.

En premier lieu, le début d'année a vu la publication de comptes publics mal maîtrisés impliquant des déficits importants et associés à une dégradation de la notation et du coût de la dette de la France.

En complément la dissolution de l'assemblée nationale pourrait générer un affaiblissement du pouvoir politique et un risque d'instabilité du cadre légal et fiscal dans lequel évoluent les entreprises.

Les incertitudes liées à cet environnement macro économique et politique pourrait déclencher une forme d'attentisme et impacter l'activité économique et l'investissement.

1.7.2. Marché de l'investissement immobilier⁽¹⁾

Au premier trimestre 2024, le marché français de l'immobilier d'entreprise a enregistré un volume d'investissement de 2,8 milliards d'euros, en baisse de 38 % par rapport à la même période de l'année précédente (4,5 milliards) et de 43 % par rapport à la moyenne décennale (4,9 milliards).

Au T1 2024, la baisse de la collecte a continué à impacter le marché de l'investissement immobilier en France, notamment sur le segment des bureaux qui a le plus souffert. 700 millions d'euros ont été investis au premier trimestre 2024, soit une baisse de 78 % par rapport à la moyenne décennale du bureau T1 (3,2 milliards).

Avec 0,4 milliard d'euros investis au premier trimestre 2024, le marché français de l'immobilier commercial connaît une réduction très marquée -71% par rapport à 2023.

Le marché du logement

Une diminution continue du nombre de logements autorisés (57 000) en Ile-de-France à fin mai sur 12 mois glissants soit -18 %, néanmoins le nombre de logements commencés se stabilise.

La production reste structurellement très insuffisante par rapport au besoin de logement selon la FPI. Cette demande est en constante augmentation du fait notamment de la décohabitation et de l'accroissement de la population. Mais elle est contrainte par un capacité financière insuffisante compte tenu du niveau de prix et des taux d'intérêts actuels.

En complément les ventes dans le neuf auprès des investisseurs particuliers ont diminués de 70% en comparaison du pic en 2017 sous l'accumulation de plusieurs effets : arrêt des dispositifs pinel, renforcement des contraintes réglementaires, dégradation des rendements en regard des taux.

Ces tendances cumulées induisent une diminution marquée du nombre de logement à louer, entre -20% et -50% en fonction des zones en Ile-de-France.

Les enjeux autour du logement reviennent de manière plus importante dans les programmes politiques avec différents types de dispositifs envisagés.

Gestion réglementée : SCPI

Les trois grandes catégories de fonds immobiliers accessibles au grand public étaient en décollecte nette de 0,1 Mds€ au premier semestre 2024, en comparaison d'une collecte nette de 4,1 Mds€ pour la même période en 2023 selon les statistiques publiées par l'ASPIM et l'IEIF. Au cours des 6 premiers mois de 2024, la collecte nette des SCPI s'élève à 1,67 Mds€, en baisse de 59% par rapport au S1 2023. Au deuxième trimestre 2024, la collecte nette des SCPI s'élève à 907 millions € contre 765 millions € au premier trimestre 2024.

Les SCPI « diversifiées » réalisent 63 % de la collecte brute du deuxième trimestre. Elles devancent ainsi les SCPI à prépondérance « bureaux » (19 %), « santé et éducation » (8 %), « logistique et locaux d'activité » (5 %) et « commerces » (2 %).

Les SCPI « résidentiel » et « hôtel, tourisme, loisirs » représentent quant à elles respectivement 2 % et 1 % du total des souscriptions.

Le volume d'ordres de rachat a fortement diminué d'un trimestre à l'autre, passant de 625 millions € au premier trimestre 2024 à 412 millions € au deuxième trimestre 2024, mais reste élevé. Sur ce montant, 302 millions € de rachats de parts ont été compensés par les nouvelles souscriptions au deuxième trimestre 2024.

Au 30 juin 2024, la capitalisation des SCPI s'établit à 89,3 milliards €.

(1) BNP Paribas real Estate - At A Glance 2024 T1 - Investissement en France

Sociétés civiles

Au premier semestre 2024, la décollecte nette des sociétés civiles s'est établie à - 518 millions €, marquant une amélioration par rapport au dernier semestre 2023 (-1 700 millions €). Le deuxième trimestre 2024 enregistre une décollecte de - 118 millions € contre - 400 millions € pour le premier trimestre 2024.

L'actif net des sociétés civiles en unités de compte immobilières atteint 22,1 milliards € au 30 juin 2024.

OPCI grand public

Au premier semestre 2024, la décollecte nette des OPCIs grand public s'est établie à -1,3 milliard €, marquant une amélioration par rapport au dernier semestre 2023 (- 2 milliards €). Le deuxième trimestre 2024 affiche une décollecte de - 707 millions contre - 553 millions € au premier trimestre 2024.

L'actif net des OPCIs grand public s'élève à 13,4 milliards € au 30 juin 2024.

Le crowdfunding immobilier⁽¹⁾

	30/06/2024	30/06/2023	Var.
Collecte (en K euros)	235 122	580 589	-59,50%
Nombre de projets	290	588	-50,68%
Montant remboursé (en K euros)	172 600	245 598	-29,72%
Nombre de projets remboursés	251	308	-18,51%
Montant moyen collecté (en K euros)	811	987	-17,83%
Durée moyenne (mois)	18	19	-5,26%
Taux de rendement moyen	11,48%	9,87%	16,31%

En ce début d'année 2024, les montants collectés et le nombre de projets financés par les plateformes de collecte sont en baisses. Le taux de rendement moyen (avant rétrocessions éventuelles) affiche cependant une croissance par rapport au semestre de l'année précédente.

1.7.3. Perspectives de ATLAND

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

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

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

Focalisée sur l'optimisation et la digitalisation de ses opérations, ATLAND recentre ses revenus sur les honoraires et le rendement de ses capitaux propres et prévoit une réduction de 50% de sa dette consolidée d'ici 2026, tout en visant un rendement sur fonds propres supérieur à 10% et une marge sur honoraires supérieure à 30% en 2028.

(1) Source Baromètre crowdfunding immobilier juin 2024 | Hello Crowdfunding France au 25 Juillet 2024



2. COMPTES CONSOLIDÉS SEMESTRIELS RESUMÉS

2.1	ETAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE	34
2.2	COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ	35
	Etat du résultat global consolidé	35
	Tableau de variation des capitaux propres	36
	Tableau des flux de trésorerie	37
2.3	NOTES ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDÉS SEMESTRIELS RÉSUMÉS	38
	Glossaire	60

2.1. ETAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE

Bilan consolidé actif (en K euros)	Note	30/06/2024	31/12/2023
ACTIFS NON COURANTS			
Goodwill	6.1	42 405	42 405
Autres immobilisations incorporelles		2 497	3 437
Droits d'utilisation des actifs loués		2 685	2 243
Immeubles de placement	6.2	3 079	56 789
Immobilisations corporelles		4 524	4 532
Participations dans les entreprises associées	6.4	6 002	6 342
Actifs financiers	6.3	13 095	12 234
Impôts différés actifs	6.5	3 117	3 402
TOTAL ACTIFS NON COURANTS		77 404	131 383
ACTIFS COURANTS			
Stocks et travaux encours	6.6	128 900	115 944
Créances clients et autres débiteurs	6.7	124 494	135 120
Actifs d'impôt exigibles	6.7	2 585	1 839
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.8	63 452	85 905
TOTAL ACTIFS COURANTS		319 431	338 807
TOTAL ACTIFS DÉTENUS EN VUE DE LEUR VENTE	6.9	59 856	8 744
TOTAL ACTIFS		456 692	478 935

Bilan consolidé passif (en K euros)	Note	30/06/2024	31/12/2023
CAPITAUX PROPRES			
Capital apporté	6.10	49 069	49 069
Réserves et résultats accumulés		82 174	80 849
Résultat de la période		410	11 674
CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE		131 653	141 593
Participations ne donnant pas le contrôle		3 267	1 468
CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS		134 920	143 061
PASSIFS NON COURANTS			
Emprunts et dettes financières non courants	6.11	102 524	137 465
Obligations locatives non courantes	6.11	878	529
Avantages du personnel		378	367
Impôts différés passifs		593	665
TOTAL PASSIFS NON COURANTS		104 373	139 026
PASSIFS COURANTS			
Passifs financiers	6.11	44 893	52 570
Obligations locatives courantes	6.11	1 804	1 746
Provisions courantes	6.12	2 254	2 194
Dettes fournisseurs et autres dettes	6.12	73 316	82 408
Autres passifs courants	6.12	55 497	51 934
TOTAL PASSIFS COURANTS		177 766	190 853
TOTAL PASSIFS LIÉS AUX ACTIFS DÉTENUS EN VUE DE LEUR VENTE	5.11	39 633	5 997
TOTAL PASSIFS		456 692	478 935

2.2. COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

Compte de résultat (en K euros)	Note	30/06/2024 (6 mois)	30/06/2023 (6 mois)
Chiffre d'affaires	7.1	78 982	77 116
Charges externes et autres charges		-57 119	-53 438
Impôts et taxes		-665	-560
Charges de personnel		-16 469	-14 905
Dotations nettes aux amortissements et aux provisions	6.13.1	-3 739	-3 880
Autres produits d'exploitation		530	194
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT		1 522	4 527
Résultat net sur acquisition et cession d'actifs	7.3 et 7.4	3 937	2 223
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL		5 459	6 750
Charges financières	7.5	-6 083	-5 171
Produits financiers	7.5	1 646	1 266
RÉSULTAT FINANCIER		-4 437	-3 905
Impôt sur les bénéfices	7.6	-518	-854
RÉSULTAT NET DES SOCIÉTÉS INTÉGRÉES		504	1 992
Quote-part dans les résultats des entreprises associées	6.4	669	457
RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ		1 173	2 449
<i>dont part revenant aux actionnaires de la société mère</i>		<i>410</i>	<i>2 579</i>
<i>dont part revenant aux participations ne donnant pas le contrôle</i>		<i>763</i>	<i>-130</i>
Résultat par action		(€ par action)	(€ par action)
De base	6.10	0,10 €	0,59 €
Dilué	6.10	0,10 €	0,59 €

Etat du résultat global consolidé

(en K euros)	30/06/2024 (6 mois)	30/06/2023 (6 mois)
Résultat net consolidé	1 173	2 449
Variation de juste valeur des instruments dérivés de couverture nets d'impôts	-44	-366
Gains et pertes actuariels sur les régimes de retraites à prestations définies nets d'impôts	51	-3
Juste valeur des actifs financiers (effets liés à IFRS 9)	129	-170
Autres éléments du résultat global ⁽¹⁾	136	-539
Résultat net global consolidé	1 309	1 909
Dont	0	0
Part du groupe	236	2 038
Participations ne donnant pas le contrôle	763	-129

(1) Eléments recyclables en totalité par résultat

Tableau de variation des capitaux propres

(en Keuros)	Capital	Réserves	Résultat	Capitaux propres groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Capitaux propres Totaux
AU 31/12/2022	49 061	83 165	9 331	141 557	740	142 297
Juste valeur des instruments financiers - Net d'impôt	0	-1 452	0	-1 452	0	-1 452
Gains et pertes actuariels retraite - Nets d'impôt	0	43	0	43	1	44
Juste valeur des actifs financiers (effets liés à IFRS 9)	0	-459	0	-459	0	-459
TOTAL DES VARIATIONS DIRECTEMENT RECONNUES EN AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL (A)	0	-1 868	0	-1 868	1	-1 867
Résultat de l'exercice (b)	0	0	11 674	11 674	1 642	13 317
Affectation du résultat (a)	0	9 331	-9 331	0	0	0
Total des produits et charges comptabilisés (a) + (b)	0	7 463	2 343	9 806	1 643	11 449
Dividendes versés	0	-8 679	0	-8 679	-1 001	-9 680
Augmentation de capital de la société mère	8	-8	0	0	0	0
Actions propres	0	-1 110	0	-1 110	0	-1 110
Paiement en actions	0	113	0	113	0	113
Variation de périmètre	0	-100	0	-100	87	-13
Autres	0	6	0	6	0	6
Total des mouvements liés aux opérations sur les actionnaires	8	-9 779	0	-9 770	-914	-10 684
AU 31/12/2023	49 069	80 849	11 674	141 593	1 468	143 061

(en Keuros)	Capital	Réserves	Résultat	Capitaux propres groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Capitaux propres Totaux
AU 31/12/2023	49 069	80 849	11 674	141 593	1 468	143 061
Juste valeur des instruments financiers - Net d'impôt	0	-44	0	-44	0	-44
Gains et pertes actuariels retraite - Nets d'impôt	0	51	0	51	0	51
Juste valeur des actifs financiers (effets liés à IFRS 9)	0	129	0	129	0	129
TOTAL DES VARIATIONS DIRECTEMENT RECONNUES EN AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL (A)	0	136	0	136	0	136
Résultat de l'exercice (b)	0	0	410	410	763	1 173
Affectation du résultat (a)	0	11 674	-11 674	0	0	0
TOTAL DES PRODUITS ET CHARGES COMPTABILISÉS (A) + (B)	0	11 810	-11 264	546	763	1 309
Dividendes versés	0	-9 895	0	-9 895	-3	-9 897
Actions propres	0	-12	0	-12	0	-12
Paiement en actions	0	436	0	436	0	436
Variation de périmètre	0	-1 039	0	-1 039	1 039	0
Autres	0	22	0	22	0	22
Total des mouvements liés aux opérations sur les actionnaires	0	-10 487	0	-10 487	1 036	-9 451
AU 30/06/2024	49 069	82 172	410	131 652	3 268	134 920

Tableau des flux de trésorerie

(en K euros)	Note	30/06/2024	30/06/2023
RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ		1 173	2 449
Élimination des éléments sans incidence sur la trésorerie ou non liés à l'exploitation			
Part dans les résultats des entreprises associées, nette des dividendes reçus	6.4	-669	-457
Dotations aux amortissements et dépréciations	6.13.1	3 542	4 137
Paiement fondé sur des actions		436	98
Variation de la juste valeur des instruments financiers		-81	0
Autres produits et charges calculés		-2 130	355
Plus et moins-values de cession d'actifs immobiliers de placement et de titres	7.4	-1 617	-2 223
Marge brute d'autofinancement après coût du financement et impôt		654	4 359
Coût de l'endettement financier net		5 726	4 722
Impôts		465	797
Marge brute d'autofinancement avant coût du financement et impôt		6 845	9 878
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	6.13.2	-5 110	-28 371
Dont variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité rénovation		-8	284
Intérêts versés nets		-1 104	-5 603
Impôts payés		-6 704	-6 223
Flux net de trésorerie générés par l'activité		-6 073	-30 320
Flux net de trésorerie générés par l'activité rénovation			
Décaissements sur acquisition d'immobilisations incorporelles et corporelles		-265	-398
Décaissements sur acquisition d'immeubles de placement	6.2	-325	-2 014
Remboursement d'actifs financiers - Encaissements sur cession d'actifs financiers	6.3	145	94
Encaissements nets sur cession d'immobilisations incorporelles et corporelles		2	0
Encaissements nets sur cession d'immeubles de placement	7.4	1 960	8 280
Décaissements sur acquisition d'immobilisations financières	6.3	-764	-71
Décaissements / Encaissements sur acquisitions / cessions de filiales nets de la trésorerie acquise et / ou cédée		0	0
Flux net de trésorerie liés aux opérations d'investissement		752	5 891
Augmentation de capital		0	0
Dividendes payés aux actionnaires de la société mère		-9 893	0
Distribution aux participations ne conférant pas le contrôle		2	-368
Dépôts reçus		337	59
Dépôts remboursés		-612	-66
Encaissements provenant d'emprunts (y compris contrats de location financement)	6.11	0	1 025
Remboursement d'emprunts	6.11	-6 329	-5 187
Remboursement des obligations locatives		-1 113	-1 114
Variation des crédits promoteurs		275	-13 182
Variation des autres fonds propres		-24	87
Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement		-17 356	-18 747
Variation de trésorerie		-22 677	-43 175
TRÉSorerie À L'OUVERTURE - CF. § 6.8		85 902	128 749
TRÉSorerie À LA CLÔTURE - CF. § 6.8		63 224	85 573

2.3. NOTES ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDÉS SEMESTRIELS RÉSUMÉS

NOTE 1. Informations générales

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

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

Les états financiers sont présentés en milliers d'euros. La présente annexe fait partie intégrante des comptes consolidés au 30 juin 2024 tels qu'arrêtés par le Conseil d'Administration en date du 23 juillet 2024.

1.1. Faits marquants

Surperformance de l'activité d'Asset Management dans un marché qui peine à repartir

Atland Voisin fait partie des acteurs dont les SCPI ont démontré leurs qualités dans un contexte de retournement de marché et ce premier semestre 2024 confirme son objectif central de stabilité des résultats, des revenus distribués, des taux de distribution, et des prix de parts pour ses 3 SCPI.

Pour la SCPI Épargne Pierre, la réussite réside dans la poursuite de la stratégie d'investissement, et de plus en plus par la gestion active du patrimoine. Pour la SCPI Épargne Pierre Europe, les leviers de performance à court et long terme passent par le déploiement opportun des capitaux collectés. Finalement pour la SCPI Immo Placement, les perspectives reposent sur la poursuite d'un travail d'optimisation du patrimoine.

Au 30 juin 2024, la collecte nette d'Atland Voisin et de MyShareCompany s'élève à 166,6 millions d'euros.

Résistance du pôle Développement immobilier dans un contexte toujours difficile

Le pôle développement immobilier continue à résister malgré un environnement de marché difficile caractérisé par un prix toujours élevé des matériaux de construction couplé à une crise de la demande née de la hausse des taux d'intérêts.

Dans ce contexte, le pôle développement d'ATLAND réalise un chiffre d'affaires de 57,4 millions d'euros au 30 juin 2024, soit une augmentation de 9 % par rapport au 30 juin 2023.

Atland Résidentiel dispose actuellement d'un backlog et d'un pipeline représentant plus de 4 ans de chiffre d'affaires.

Poursuite des arbitrages dans le cadre du recentrage stratégique

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

- 3 actifs du portefeuille Speedland ont été cédés pour un prix total de 1,78 millions d'euros générant ainsi une plus-value nette de 0,6 millions d'euros ;

- les titres de la SCI Synerland ont été cédés pour un prix de 1,9 millions d'euros générant ainsi une plus-value nette de 1 millions d'euros ;
- des promesses ont été signées pour la vente de 6 actifs du portefeuille speedland ;
- un mandat de recherche d'acquéreurs a été signé pour la vente d'un actif de bureaux situé à Stains (93).

Acquisition du solde des titres de Marianne Développement

Dans le cadre d'un protocole d'accord transactionnel, la société Atland Group a procédé au rachat du solde des titres de Marianne Développement (représentant 40% du capital) à la société Marininvest pour une somme globale et forfaitaire de 0,3 millions d'euros. La société Marianne Développement est désormais détenue à 100% par le groupe ATLAND.

Compte tenu de l'estimation du prix, selon le contrat initial, portant sur la promesse d'achat des 40% restants de 2,1 millions d'euros ainsi que du complément de prix sur les 60% initiaux de 0,5 millions d'euros, l'opération a généré un produit de 2,3 M€ sur ce premier semestre inscrit en « Résultat opérationnel non courant ».

Simplification de la structuration juridique du Groupe

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

- La société Marianne Développement a absorbé la société Marianne Services. Les activités de montage et d'animation de résidences intergénérationnelles sont donc regroupées au sein d'une même entité "Maisons Marianne" ;
- La société Atland Résidentiel a absorbé la société Atland Entreprises. Les activités de promotion de logements neufs et de promotion tertiaire sont donc réunies au sein de la même structure ;
- La société ATLAND a absorbé la société Atland Group.

Ces différentes opérations n'ont pas eu d'impact sur les comptes consolidés du groupe ATLAND

NOTE 2. Principes et méthodes comptables

2.1. Déclaration de conformité

Les états financiers consolidés semestriels résumés du groupe ATLAND au 30 juin 2024 ont été préparés en conformité avec la norme internationale d'information financière IAS 34 « Information financière intermédiaire » telle qu'adoptée dans l'Union Européenne. Ils ne comportent pas l'intégralité des informations requises pour les états financiers annuels complets et doivent être lus conjointement avec les états financiers du Groupe pour l'exercice clos le 31 décembre 2023, établis conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne à cette date. Ainsi, seule une sélection de notes explicatives est incluse dans les présents états financiers consolidés semestriels dits résumés ou condensés.

Les principes et méthodes comptables appliqués pour les comptes consolidés au 30 juin 2024 sont identiques à ceux utilisés pour les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2023 à l'exception des normes, interprétations et amendements dont l'application est obligatoire à compter du 1^{er} janvier 2024 et qui sont présentés ci-contre.

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

- › Amendements à IAS 1 sur le classement des passifs en tant que passifs courants et non courants

- › Amendement à IFRS 16 – Obligation locative découlant d'une cession bail
- › Amendements à IAS 28 et IFRS 10 – Vente ou apport d'actifs entre un investisseur et une entreprise associée ou une coentreprise
- › Amendements à IAS 7 et IFRS 7 - Traitement du reverse factoring.

L'application de ces amendements n'a pas eu d'impact sur les états financiers consolidés résumés du Groupe au 30 juin 2024.

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

Le Groupe n'a pas anticipé de normes ou d'interprétation dont l'application n'est pas obligatoire en 2024.

- › IFRS 18 - Présentation des états financiers et informations à fournir
- › Amendement à IAS 21 – Effets des variations des cours de monnaies étrangères
- › Amendement à IFRS 7 et 9 - Classement et évaluation des instruments financiers ayant des caractéristiques contingentes, dont notamment ESG.

2.2. Utilisation d'estimation

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

Les estimations comptables concourant à la présentation des états financiers au 30 juin 2024 ont été réalisées dans un environnement économique complexe et volatil marqué par la poursuite de l'inflation et le contexte de hausse des taux d'intérêts.

En conséquence, le Groupe a tenu compte des informations fiables dont il disposait à la date d'établissement des comptes consolidés quant aux incidences de ce contexte au 30 juin 2024. Ainsi, l'évaluation de ses principales estimations est listée ci-dessous :

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

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

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

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

2.3. Définitions

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

2 COMPTES CONSOLIDÉS SEMESTRIELS RÉSUMÉS

Notes annexes aux comptes consolidés semestriels résumés

NOTE 3. Périmètre de consolidation

Périmètre au 30 juin 2024

Méthodes de consolidation	Investissement	Asset Management	Développement Immobilier	Total au 30/06/2024
Intégration globale	12	85	118	215
Coentreprises	0	0	0	0
Entreprises associées	0	0	0	0
Mises en équivalence	0	1	26	27
TOTAL PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION	12	86	144	242

Périmètre au 31 décembre 2023

Méthodes de consolidation	Investissement	Asset Management	Développement Immobilier	Total au 31/12/2023
Intégration globale	12	84	148	244
Coentreprises	0	0	0	0
Entreprises associées	0	0	0	0
Mises en équivalence	1	1	26	28
TOTAL PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION	13	85	174	272

NOTE 4. Comparabilité des comptes

Aucun changement de méthode comptable n'a été opéré sur la période comparé au 31 décembre 2023.

NOTE 5. Informations sectorielles et données chiffrées

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

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

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

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

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

Décomposition par pôle des actifs et passifs

01/01/2023 - 31/12/2023 (en K euros)	Investissement	Asset management	Développement Immobilier	Non sectorisé*	Total au 31/12/2023
Actifs sectoriels	100 959	59 349	313 386	0	473 694
Impôts différés actifs	158	304	2 940	0	3 402
Créances d'impôts	309	1 443	88	0	1 839
TOTAL ACTIF	101 426	61 095	316 413	0	478 935
Passifs sectoriels	90 185	53 113	190 561	0	333 858
Capitaux propres consolidés	- 0	- 0	- 0	143 061	143 061
Impôts différés passifs	237	97	330	0	665
Dettes d'impôts	1 345	5	1	0	1 351
TOTAL PASSIF	91 767	53 215	190 892	143 061	478 935
BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	8 539	- 4 344	112 146	0	116 341

01/01/2024 - 30/06/2024 (en K euros)	Investissement	Asset management	Développement Immobilier	Non sectorisé	Total au 30/06/2024
Actifs sectoriels	88 406	62 832	299 754	0	450 992
Impôts différés actifs	278	115	2 724	0	3 116
Créances d'impôts	0	2 049	536	0	2 585
TOTAL ACTIF	88 684	64 995	303 014	0	456 692
Passifs sectoriels	80 191	60 385	179 253		319 829
Capitaux propres consolidés	0	0	0	134 920	134 920
Impôts différés passifs	206	57	330	0	593
Dettes d'impôts	1 345	5	1	0	1 350
TOTAL PASSIF	81 742	60 447	179 583	134 920	456 692
BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	9 206	1 299	112 789	0	123 294

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

2 COMPTES CONSOLIDÉS SEMESTRIELS RÉSUMÉS

Notes annexes aux comptes consolidés semestriels résumés

Résultats par pôles

01/01/2023 – 30/06/2023 (en K euros)	Investissement	Asset management	Développement Immobilier	Total au 30/06/2023
Chiffre d'affaires réalisé avec des tiers	3 105	21 379	52 632	77 116
Chiffre d'affaires réalisé avec d'autres pôles				0
Chiffre d'affaires	3 105	21 379	52 632	77 116
Dotations nettes aux amortissements et dépréciations	-1 529	-647	-837	-3 013
Produits et charges opérationnels avec contrepartie de trésorerie	-464	-11 823	-56 343	-68 630
Produits et charges opérationnels sans contrepartie de trésorerie	-5	0	-38	-43
Résultat opérationnel avant dépréciations des goodwill et amortissements des contrats clients	1 107	8 909	-4 587	5 430
Dépréciations du goodwill et amortissements des contrats clients	0	0	-867	-867
Résultat opérationnel après dépréciations des goodwill et amortissements des contrats clients	1 107	8 909	-5 454	4 563
Résultat net sur acquisition et cession d'actifs	2 187	0	0	2 187
Résultat opérationnel	3 294	8 909	-5 454	6 750
Produits et charges financiers avec contrepartie de trésorerie	-1 376	489	-2 707	-3 593
Autres produits et charges financiers sans contrepartie de trésorerie	-284	0	-28	-312
Résultat financier	-1 660	489	-2 735	-3 905
Résultat des activités courantes	1 635	9 398	-8 188	2 845
Impôt sur les bénéfices	2 454	-3 410	102	-854
Quote-part dans les résultats des entreprises associées	57	31	369	457
RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ	4 147	6 020	-7 718	2 449
Dont Résultat net – part des actionnaires de la société mère	4 147	6 020	-7 588	2 579
Dont Résultat net – part des participations ne donnant pas le contrôle	0	0	-130	-130

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

NOTE 6. Précisions sur certains postes du bilan consolidé

6.1. Goodwill

Décomposition (en K euros)	Valeurs brutes 30/06/2024	Perte de valeur	Valeurs nettes 30/06/2024	Valeurs nettes 31/12/2023
Activité d'Asset Management	14 702	0	14 702	14 702
Activité de développement immobilier	27 703	0	27 703	27 703
TOTAL GOODWILL	42 405	0	42 405	42 405

Variations (en K euros) 01/01/2024 - 30/06/2024	Valeurs brutes	Perte de valeur	Valeurs nettes
31/12/2023	42 405	0	42 405
Variation de périmètre	0	0	0
30/06/2024	42 405	0	42 405

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

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

1. la première "développement immobilier" comprenant Atland Résidentiel et ses filiales ainsi que la société Maisons Marianne (ex Marianne Développement) et ses filiales ;

2. la seconde "asset management" comprenant notamment Atland Voisin et Fundimmo ;

3. la troisième est l'activité "d'investissement" avec ATLAND et ses filiales.

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

Au 30 juin 2024, aucun indice de perte de valeur n'a été identifié.

6.2. Immeubles de placement

Variations (en K euros) 01/01/2024 - 30/06/2024	Valeurs brutes	Amortissements et dépréciations nets des reprises	Valeurs nettes
31/12/2023	63 793	-7 004	56 789
Augmentations	0	-1 247	-1 247
Diminutions	-1 461	369	-1 092
Reclassement immeubles de placement destinés à être cédés	-58 959	7 587	-51 372
Reclassement immeubles en stock (suite changement destination)	0	0	0
30/06/2024	3 374	-295	3 079

Les principales acquisitions et cessions d'immeubles de placement sont détaillées dans la note 1 « Informations générales ». Aucune dépréciation des immeubles de placement n'est constatée dans les comptes au 30 juin 2024.

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

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

Au 30 juin 2024, la juste valeur des immeubles de placement se monte à 82 M€ à comparer à une valeur nette comptable de 63 M€ (Y compris actifs classés en IFRS 5).

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

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

- > les immeubles détenus depuis moins de six mois n'étant pas en principe soumis à une expertise immobilière, aucune provision n'est comptabilisée, sauf circonstances exceptionnelles ;
- > le montant de la dépréciation est déterminé en tenant compte des amortissements qui seront constatés jusqu'à la date de cession ;

- > pour les immeubles dont le processus de vente est engagé (décision du Comité d'investissement et signature d'un mandat de vente) ou pour lesquels une offre d'achat ou une promesse a été signée, l'éventuelle moins-value latente est intégralement provisionnée.

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

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

- > taux d'indexation annuel des loyers et des charges compris entre 1 % et 2,5 % par an ;
- > droits de mutation à la sortie de 6,9 %, ou frais de revente de 1,8 % pour les immeubles en TVA ;
- > taux de capitalisation compris entre 7 % et 9,25 % fonction des actifs et de leurs caractéristiques propres.

6.3. Actifs financiers

Décomposition (en K euros)	Valeurs brutes 30/06/2024	Dépréciations 30/06/2024	Valeurs nettes 30/06/2024	Valeurs nettes 31/12/2023
Titres de participation non consolidés en juste valeur	5 462	0	5 462	5 019
Autres créances immobilisées	4 818	0	4 818	4 575
Autres titres immobilisés	24	0	24	24
Instruments dérivés non courants	1 709	0	1 709	1 511
Autres immobilisations financières	1 081	0	1 081	1 105
TOTAL AUTRES ACTIFS FINANCIERS	13 094	0	13 094	12 234

Variations (en K euros) 01/01/2024 - 30/06/2024	Valeurs brutes	Dépréciations	Valeurs nettes
31/12/2023	12 234	0	12 234
Mouvements de périmètre	0	0	0
Variation de juste valeur des titres de participation non consolidés (conformément à IFRS 9)	44	0	44
Variation de juste valeur des instruments de couverture (conformément à IFRS 9)	198	0	198
Augmentations	764	0	764
Diminutions	-145	0	-145
30/06/2024	13 094	0	13 094

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

Titres non consolidés

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

- Partnership (POP) dans laquelle ATLAND détient une participation de 3,23 % 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 30 juin 2024 sont les suivants :

Métier	Société	Actif	Détention	Typologie	Date acquisition	Valeur Nette Comptable	Expertises HD
Investissement	Paris Office Partnership (POP)	Bureaux	3,23 %	Bureau	24/11/2016	283 900	314 300
Développement	Viry Quai De Châtillon	Logements	20%	Logements	20/12/2023	0	0

6.4. Participation dans les entreprises associées

Décomposition (en K euros)	Valeurs brutes 30/06/2024	Dépréciation 30/06/2024	Valeurs nettes 30/06/2024	Valeurs nettes 31/12/2023
Participations dans les entreprises associées	6 002	0	6 002	6 342
TOTAL PARTICIPATIONS DANS LES ENTREPRISES ASSOCIÉES	6 002	0	6 002	6 342

En K euros	30/06/2024	31/12/2023
Valeur des titres en début de l'exercice	6 342	4 697
Mouvements de périmètre	-910	1 127
Mouvements de capital	0	0
Part du groupe dans les résultats de l'exercice	669	3 185
Dividendes distribués	-99	-2 668
Autres	0	0
VALEUR DES TITRES EN FIN D'EXERCICE	6 002	6 342

Activité relative à l'immobilier d'entreprise

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

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

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

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

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

Activité de promotion

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

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

Bilan

(en K euros)	30/06/2024	31/12/2023
Actifs non courants	65	7 047
Dont immeubles de placement	0	7 047
Actifs courants	95 049	152 385
Dont stocks	47 840	85 801
Passifs non courants	2 156	8 733
Dont emprunts auprès des établissements de crédit	0	6 260
Dont fonds propres investis	0	0
Dont juste valeur des instruments dérivés	0	0
Dont crédits promoteurs	0	0
Passifs courants	83 745	134 748
Dont emprunts auprès des établissements de crédit	248	7
Dont crédits promoteurs	0	454
Dont fonds propres investis	0	0

Compte de résultat

(en K euros)	30/06/2024	30/06/2023
Chiffre d'affaires	25 402	20 232
Résultat net des activités poursuivies	1 588	1 006
Résultat global total	1 588	1 006

Quote-part dans le résultat consolidé (en K euros)	30/06/2024	30/06/2023
SCCV Cormeilles Nancy	54	43
SCCV Cormeilles Sarraill	3	62
SCCV Eaubonne	113	105
SCCV Rueil Malmaison Paul Doumer	81	0
SCCV Vaux Sur Seine	45	0
SCCV Vauréal Boris Vian	200	0
SCCV Osny des Chars	21	90
SCCV Gonesse E.Rain	-2	0
SCCV Lievin	18	0
SCCV Chemin Vert	-1	0
SCCV La Norville	55	0
SAS MY SHARE Company	22	31
Autres	59	126
TOTAL	669	457

2 COMPTES CONSOLIDÉS SEMESTRIELS RÉSUMÉS

Notes annexes aux comptes consolidés semestriels résumés

6.5. Impôts différés

Les impôts différés actifs nets correspondent principalement aux économies d'impôts sur report déficitaire que le Groupe s'attend à obtenir à une échéance proche et fiable.

6.6. Stocks et encours

Décomposition (en K euros)	Valeurs brutes 30/06/2024	Dépréciation 30/06/2024	Valeurs nettes 30/06/2024	Valeurs brutes 31/12/2023	Dépréciation 31/12/2023	Valeurs nettes 31/12/2023
Stocks et travaux en cours	129 000	-100	128 900	116 049	-105	115 944
Total stocks et travaux encours	129 000	-100	128 900	116 049	-105	115 944

Variations (en K euros)	Stocks bruts	Dépréciations	Stocks nets
31/12/2023	116 049	-105	115 944
Variation	12 951	0	12 951
Dotations	0	5	5
Reprises	0	0	0
30/06/2024	129 000	-100	128 900

6.7. Créances clients et autres débiteurs

Décomposition (en K euros)	Valeurs brutes 30/06/2024	Dépréciation 30/06/2024	Valeurs nettes 30/06/2024	Valeurs brutes 31/12/2023	Dépréciation 31/12/2023	Valeurs nettes 31/12/2023
Créances clients	10 861	-156	10 704	8 949	-169	8 780
Actifs de contrats	44 176	0	44 176	69 836	0	69 836
TOTAL CRÉANCES CLIENTS	55 036	-156	54 880	78 785	-169	78 616
Avances et acomptes versés	912	0	912	724	0	724
Créances sociales	65	0	65	70	0	70
Créances fiscales hors IS	32 065	0	32 065	33 495	0	33 495
Créances sur co-promotion	13 572	0	13 572	8 872	0	8 872
Créances sur cessions d'immobilisations	1 747	0	1 747	5	0	5
Débiteurs divers	20 418	0	20 418	13 006	0	13 006
Charges constatées d'avance	837	0	837	333	0	333
TOTAL AUTRES DÉBITEURS	69 614	0	69 614	56 504	0	56 504
TOTAL ACTIFS COURANTS	124 651	-156	124 494	135 289	-169	135 120

Le Groupe n'a pas connu de défaut de paiement significatif sur 2023 ni sur le premier semestre 2024. L'actualisation du risque de non-recouvrement de créances conduit à la reprise d'une dépréciation de 13 K€.

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

Les prestations ayant fait l'objet d'un acte de vente en VEFA mais non encore reconnues en chiffre d'affaires à l'avancement s'élèvent à 89,3 M€ au 30 juin 2024 contre 97,2 M€ au 31 décembre 2023.

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

6.8. Trésorerie et équivalents de trésorerie

Décomposition (en K euros)	Valeurs nettes 30/06/2024	Valeurs nettes 31/12/2023
Valeurs mobilières de placement	6 520	6 020
Trésorerie ⁽¹⁾	56 932	79 885
TOTAL TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU BILAN	63 452	85 905
Découverts bancaires	-228	-3
TOTAL TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU SENS DU TFT	63 224	85 902

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

6.9. Actifs et passifs détenus en vue de leur vente

Décomposition (en K euros)	Valeurs au 31/12/2023	Acquisitions, créations et apports	Diminution par cessions	Autres mouvements	Valeurs au 30/06/2024
Immeubles de placement destinés à la vente	8 744	0	-720	51 832	59 856
Total Actif	8 744	0	-720	51 832	59 856
Passifs liés aux actifs détenus en vue de la vente	5 997	0	-417	34 053	39 633
Total Passif	5 997	0	-417	34 053	39 633

Au 30 juin 2024, le poste est composé :

› de sept actifs de commerces (dont 6 issus du portefeuille Speedy) sis, notamment, Villejuif (93), La Rochelle (17), Juvisy Sur Orge (91), Vigneux (91), Malakoff (94), Montigny Les Corneilles (95) et Le-Plessis-Pâté (91).

› ainsi que d'un actif de bureaux à Stains (93).

Au 31 décembre 2023, ils étaient composés de cinq actifs de commerce (dont quatre issus du portefeuille Speedy) sis Le Plessis-Pâté (91), Villejuif (94), La Rochelle (37), Bordeaux (33) et Nantes (44) sous promesse au 31 décembre 2023.

6.10. Capitaux propres

Evolution du 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 30/06/2024	4 460 802	11	49 068 822

Actions propres

L'Assemblée Générale Mixte du 15 mai 2024 a renouvelé le programme de rachat d'actions et a autorisé le Conseil d'administration à acheter un nombre maximal d'actions représentant jusqu'à 7,85 % du nombre des actions composant le capital de la société et pour un montant total consacré à ces acquisitions qui ne pourra pas dépasser vingt-quatre millions cinq cent mille euros (24 500 000 €) avec un prix maximum d'achat par actions qui ne pourra excéder soixante euros (70 €) afin d'alimenter le contrat de liquidité signé le 28 février 2024 avec Rothschild Martin Maurel en remplacement du contrat avec le CIC Securities.

Le programme de rachat a été mis en œuvre, pour une durée de 18 mois à compter du jour de l'Assemblée Générale Mixte du 15 mai 2024. Elle annule et remplace l'autorisation antérieurement consentie et mise en œuvre sous la onzième résolution de l'Assemblée Générale Mixte du 23 mai 2023.

Sous l'empire de la délégation actuelle et précédente, le Conseil d'administration a utilisé ce droit. Ainsi, au 30 juin 2024, le nombre d'actions auto-détenues est de 160 245 dont 4 887 au travers du contrat de liquidité avec Rothschild Martin Maurel.

Dans les comptes consolidés intermédiaires au 30 juin 2024, ces actions ont été portées en déduction des capitaux propres et ont été exclues du nombre moyen pondéré d'actions en circulation.

2 COMPTES CONSOLIDÉS SEMESTRIELS RÉSUMÉS

Notes annexes aux comptes consolidés semestriels résumés

Dilution et actions gratuites

Au 30 juin 2024, la société a émis 23 plans d'actions dont six sont encore en cours pour un total de 41 390 actions selon le détail suivant :

Plan	Nombre d'actions attribuées	Date d'attribution des actions	Date d'acquisition prévisionnelle des actions	Caducues / Perdues	Plan en cours	Conditionnées (performance)	Présence
18	9 717	22 mars 2022	22 mars 2025	711	9 006	0	9 006
19	18 090	23 mars 2023	23 mars 2025	0	18 090	0	18 090
20	2 619	23 mars 2023	23 mars 2025	0	2 619	2 619	2 619
21	5 238	23 mars 2023	23 mars 2025	0	5 238	5 238	5 238
21 Bis	1 572	23 mars 2023	23 mars 2025	0	1 572	1 572	1 572
22	4 865	7 mars 2024	7 mars 2026	0	4 865	0	4 865
TOTAL	42 101			711	41 390	9 429	41 390

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

Pour les plans 20, 21 et 21bis, les actions sont conditionnées à un objectif respectif de marge et chiffre d'affaires progressifs.

En complément de ces plans, le Conseil d'administration du 31 juillet 2023, a octroyé définitivement 727 actions de Préférence A pouvant donner lieu à une émission maximum de 54 525 actions nouvelles sous des conditions de performance au 31 décembre 2024 et de présence au 26 juillet 2025.

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

Résultat par action

(en K euros)	30/06/2024	30/06/2023
NUMÉRATEUR		
Résultat net, part du groupe	410 107	2 578 810
DÉNOMINATEUR		
Nombre moyen d'actions pondéré non dilué	4 138 854	4 334 585
Effets des actions potentielles dilutives		
Droits d'attribution d'actions gratuites	94 124	27 424
Effet dilutif potentiel total	94 124	27 424
Nombre moyen d'actions pondéré dilué	4 232 979	4 362 009
RÉSULTAT NET, PART DU GROUPE, NON DILUÉ PAR ACTIONS (EN €)	0,10 €	0,59 €
RÉSULTAT NET, PART DU GROUPE, DILUÉ PAR ACTIONS (EN €)	0,10 €	0,59 €

Dividendes

(en K euros)	30/06/2024	31/12/2023
Versement aux actionnaires ATLAND :	0	0
Dividendes prélevés sur le résultat fiscal exonéré (en application du régime SIIC)	0	3 886
Dividendes prélevés sur le résultat fiscal taxable	9 895	5 034
TOTAL	9 895	8 920

Les dividendes par action distribués pour les exercices 2024 et 2023 et au titre des résultats 2023 et 2022 s'élèvent respectivement à 2,30 € et 2,00 €.

Le dividende relatif à l'exercice 2023 a été réglé en date du 12 juin 2024.

6.11. Passifs financiers courants et non courants

Décomposition (en K euros)	30/06/2024	31/12/2023
Emprunt obligataire non convertible net des frais	32 185	32 185
Emprunts auprès des établissements de crédit	49 491	83 041
Emprunts – Crédit-bail	0	0
Obligations locatives	878	529
Dettes sur intérêts minoritaires ou options de vente accordées aux minoritaires	0	0
Crédits promoteurs	20 401	21 633
Juste valeur des instruments dérivés	0	0
Dettes financières diverses – Dépôts de garanties	446	605
Total passifs financiers non courants	103 402	137 994
Emprunt obligataire non convertible	0	0
Coupons courus sur emprunts obligataires	390	1 151
Emprunts auprès des établissements de crédit	11 719	17 485
Emprunts – Crédit-bail	0	0
Obligations locatives	1 804	1 746
Dettes ou options de vente sur participations ne conférant pas le contrôle	0	2 132
Crédits promoteurs	29 204	27 697
Juste valeur des instruments dérivés	0	0
Dettes financières diverses – Dépôts de garanties	2 203	2 937
Concours bancaires courants	228	3
Intérêts courus non échus	1 149	1 166
Total passifs financiers courants	46 697	54 316
Passifs destinés à être cédés	39 633	5 997
TOTAL PASSIFS FINANCIERS COURANTS ET NON COURANTS	189 732	198 307

Échéancier (en K euros)	Moins d'un an	2 ans	3 ans à 5 ans	Plus de 5 ans	Total
Emprunt obligataire non convertible	0	0	32 185	0	32 185
Coupons courus sur emprunt obligataire	390	0	0	0	390
Emprunts auprès des établissements de crédit	11 719	41 782	5 767	1 943	61 210
Emprunts – Crédit-bail	0	0	0	0	0
Obligations locatives	1 804	804	73	0	2 682
Dettes sur intérêts minoritaires ou options de vente accordées aux minoritaires	0	0	0	0	0
Crédits promoteurs	29 204	15 486	4 915	0	49 605
Juste valeur des instruments dérivés	0	0	0	0	0
Dettes financières diverses – Dépôts de garanties	2 203	306	140	0	2 649
Actionnaires - Dividendes à payer	0	0	0	0	0
Concours bancaires courants	228	0	0	0	228
Intérêts courus non échus	1 149	0	0	0	1 149
Passifs destinés à être cédés	39 633	0	0	0	39 633
TOTAL	86 330	58 377	43 081	1 943	189 732

2 COMPTES CONSOLIDÉS SEMESTRIELS RÉSUMÉS

Notes annexes aux comptes consolidés semestriels résumés

Instruments de trésorerie

Au 30 juin 2024, le Groupe utilise des instruments financiers de couverture de taux pour se prémunir contre les fluctuations des taux d'intérêt. Ces contrats ont fait l'objet d'une évaluation externe et leur juste valeur a ainsi donné lieu à la comptabilisation d'un actif de 1 709 K€ soit un gain net d'impôt de 1 282 K€.

Pour mémoire, le solde de la valorisation au 31 décembre 2023 faisait ressortir un gain net de 1 133 K€.

(en K euros)	Emprunt obligataire non convertible	Emprunts auprès des établissements de crédit	Emprunts crédits-bails	Dettes liées aux obligations locatives (IFRS 16)
SOLDE AU 31/12/2023	32 185	100 526	0	2 275
Augmentations	0	0	0	1 520
Remboursements	0	-6 329	0	-1 113
Autres (dont reclassement en IFRS 5)	0	-32 987	0	0
SOLDE AU 30/06/2024	32 185	61 210	0	2 682

Covenants

Au 30 juin 2024, l'encours total des dettes bancaires affectées à l'acquisition d'actifs (hors intérêts courus non échus) est de 100 074 K€ hors emprunt obligataire, obligations locatives et crédits promoteurs (132 259 K€ avec emprunt obligataire). Les prêts bancaires consentis contiennent pour certains les clauses d'exigibilité anticipée ainsi que des clauses de covenant couramment pratiquées (notamment exigence du maintien d'un LTV – loan to value – compris entre 60 % et 80 %, un ICR – interest coverage ratio – supérieur à 200 % et un DSCR debt service coverage ratio supérieur à 110 %).

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

Taux moyen de la dette

Le taux d'intérêt moyen du Groupe (hors emprunt obligataire et obligations locatives liées à IFRS 16) s'élève à 3,25 % au 30 juin 2024 contre 3,41 % au 31 décembre 2023.

Il est de 3,66 % si on inclut le coût de l'EuroPP.

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

- › Ratio R1 – leverage ratio : correspond au rapport des dettes financières nettes corporate du Groupe sur Ebitda récurrent ;
- › Ratio R2 – loan to value of activities : correspond au rapport des dettes financières nettes hors crédits promotion sur la juste valeur des actifs du Groupe, en ce compris les immeubles de placement, l'activité de développement immobilier, l'activité d'asset management et les titres de participation.

Ces deux covenants sont respectés au 30 juin 2024.

Couverture de la dette

Au 30 juin 2024, la position de taux est couverte à plus de 74 % contre un peu plus de 71 % à fin décembre 2023 (hors crédit promoteurs courts termes et obligations locatives).

Montant (en K euros)	30/06/2024			31/12/2023		
	Taux fixe	Taux variable	Total	Taux fixe	Taux variable	Total
Emprunts et dettes financières ⁽¹⁾	13 071	87 003	100 074	13 246	93 087	106 333
Obligations locatives (IFRS 16)	2 682	0	2 682	2 276	0	2 276
Obligations non convertibles	32 185	0	32 185	32 185	0	32 185
Passif financier net avant gestion	47 938	87 003	134 941	47 707	93 087	140 794
En proportion hors emp. Obligataire	13,06%	86,94%	100,00%	12,46%	87,54%	100,00%
En proportion y/c emp. Obligataire	36,43%	63,57%	100,00%	33,88%	66,12%	100,00%
Passif financier net avant gestion	47 938	87 003	134 941	47 707	93 087	140 794
Couverture						
Juste valeur positive	0	1 709	1 709	0	1 511	1 511
Juste valeur négative	0	0	0	0	0	0
Total couverture	0	-1 709	-1 709	0	-1 511	-1 511
Passif financier net après gestion	47 938	85 294	133 232	47 707	91 576	139 283

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

Montant (en K euros)	30/06/2024			31/12/2023		
	Taux fixe	Taux variable	Total	Taux fixe	Taux variable	Total
Capital restant dû couvert (y/c emprunt obligataire et obligations locatives)	47 938	61 000	108 938	47 707	62 431	110 138
Capital restant dû couvert (y/ compris emprunt obligataire mais hors obligations locatives)	45 256	61 000	106 256	45 431	62 431	107 862
Capital restant dû couvert (hors emprunt obligataire et obligations locatives)	13 071	61 000	74 071	13 246	62 431	75 677
% des dettes couvertes totales	100,00%	70,11%	80,73%	100,00 %	67,07%	78,23%
% des dettes couvertes (hors obligations locatives)	100,00%	70,11%	80,34%	100,00 %	67,07%	77,87%
% des dettes couvertes (hors obligations locatives)	100,00%	70,11%	74,02%	100,00 %	67,07%	71,17%

(hors emprunt obligataire et obligations locatives)

Endettement net

Au 30 juin 2024, l'endettement net est le suivant (y compris emprunt obligataire et dette liée aux obligations locatives) :

(en K euros)	30/06/2024	31/12/2023
Total des passifs financiers courants et non courants	189 732	198 307
Juste valeur des Instruments dérivés à l'actif	-1 709	-1 511
Trésorerie disponible	-63 452	-85 905
ENDETTEMENT NET	124 571	110 891
Juste valeur nette des instruments de couverture	1 709	1 511
ENDETTEMENT NET HORS JUSTE VALEUR DES COUVERTURES	126 280	112 402

Hors dette IFRS 16, l'endettement net se monte à 121 889 K€ y compris la juste valeur des couvertures et 123 598 K€ hors juste valeur des couvertures de taux.

Informations sur les instruments financiers

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

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

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

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

2 COMPTES CONSOLIDÉS SEMESTRIELS RÉSUMÉS

Notes annexes aux comptes consolidés semestriels résumés

Au 30/06/2023 (en K euros)	Note	Actifs et passifs désignés à la juste valeur par résultat	Instruments financiers disponibles à la vente	Prêts et créances	Passifs au coût amorti	Total valeur nette comptable	Cotations sur un marché actif – Niveau 1	Modèle interne sur des données observables – Niveau 2	Modèle interne sur des données non observables – Niveau 3
Titres immobilisés non consolidés	6.5	5 030	0	24		5 054			5 054
Instruments dérivés de couverture	6.5	1 709				1 709		1 709	
Dépôts de garantie et cautions versés	6.5			1 026		1 026		1 026	
Comptes courants et autres créances financières	6.5			4 818		4 818		4 818	
Valeurs mobilières de placement	6.10	6 520				6 520	6 520		
Disponibilités et trésorerie	6.10	56 932		0		56 932	56 932		
TOTAL ACTIFS FINANCIERS		70 191	0	5 868	0	76 059	63 452	7 553	5 054
Emprunts obligataires	6.13				32 576	32 576		32 576	
Emprunts auprès des établissements de crédit	6.13				61 963	61 963		61 963	
Emprunts relatifs aux actifs destinés à la vente					38 876	38 876		38 876	
Crédits promoteurs	6.13				49 801	49 801		49 801	
Obligations locatives					2 682	2 682		2 682	
Autres dettes financières					2 536	2 536		2 536	
Instruments dérivés de couverture	6.13 / 6.15	0				0		0	
Dépôts de garantie reçus	6.12 / 6.15				1 070	1 070		1 070	
Découverts bancaires	6.10				228	228	228		
Fonds propres	6.12					0		0	
TOTAL PASSIFS FINANCIERS		0	0	0	189 732	189 732	228	189 504	0

6.12. Dettes fournisseurs et autres dettes

Décomposition (en K euros)	30/06/2024	31/12/2023
Fournisseurs	73 316	81 574
Fournisseurs d'immobilisations	0	833
Dettes fournisseurs	73 316	82 407
Provisions courantes	2 254	2 194
Clients créditeurs	2 652	1 894
Dettes sociales et fiscales	31 187	36 426
Dettes sur co-promoteurs	14 194	8 525
Dettes d'impôt	1 351	1 351
Charges appelées d'avance	1 685	484
Dettes diverses	3 244	2 583
Passifs de contrats	1 159	0
Produits constatés d'avance	25	671
Autres passifs courants	55 497	51 934
TOTAL PASSIFS LIÉS AUX ACTIFS DESTINÉS À LA VENTE	39 633	5 997
TOTAL PASSIFS COURANTS	170 700	142 532

6.13. Notes sur le tableau de flux de trésorerie

6.13.1. Dotations aux amortissements et dépréciations

(en K euros)	Note	30/06/2024	30/06/2023
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS SUIVANT LE COMPTE DE RÉSULTAT		-3 739	-3 880
Neutralisation des reprises de provisions sur stocks nettes des dotations		5	49
Dépréciation financière sur titres de participation des entités non consolidées		0	0
Neutralisation des reprises de provisions pour risques et charges nettes des dotations		-215	208
Neutralisation des reprises de provisions sur créances douteuses nettes des dotations	6.9	13	0
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS SUIVANT LE TFT		-3 542	-4 137
Dotations aux amortissements immobilisations incorporelles ⁽¹⁾	6.2	-1 030	-1 179
Dotations aux amortissements immobilisations corporelles	6.4	-1 431	-333
Dotations aux amortissements des droits d'utilisation des actifs loués		-1 081	-1 103
Dotations aux amortissements immeubles de placement, nettes des reprises pour dépréciation	6.3	0	-1 522
Dotations aux provisions sur titres de participation non consolidés		0	0
Reprises provisions pour dépréciation titres de participation non consolidés		0	0

(1) Dotations principalement liées contrats clients identifiés lors de l'acquisition des sociétés Atland Résidentiel et Maisons Marianne (ex Marianne Développement).

6.13.2. Besoin en fonds de roulement

Échéancier (en K euros)	30/06/2024	31/12/2023
ACTIFS COURANTS	251 648	251 059
Stocks et en cours	128 900	115 944
Créances clients et autres débiteurs	122 748	135 115
PASSIFS COURANTS	130 094	134 718
Fournisseurs (hors fournisseurs d'immobilisations) et autres dettes	73 316	81 574
Autres créiteurs	56 778	53 144
TOTAL BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	121 554	116 341

(en K euros)	30/06/2024	31/12/2023
TOTAL BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT À L'OUVERTURE	116 341	85 268
Variation de périmètre	0	0
Variation du besoin en fonds de roulement du tableau des flux de trésorerie	5 110	22 363
Autres*	103	8 710
TOTAL BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT A LA CLOTURE	121 554	116 341

* Dont neutralisation des dividendes reçus des entreprises associées pour 99 K€ en 2024 (contre 2 668 K€ en 2023) et transfert d'actifs en provenance d'autres catégories (immobilisations à stock) pour 5 766 K€ en 2023

Au 30 juin 2023, le besoin en fonds de roulement avait augmenté de manière significative principalement du fait de l'activité « Développement immobilier » ; le Groupe ayant lancé de nouvelles opérations et, à ce titre, acquis des terrains d'emprise (peu d'avancement commercial et technique en parallèle). Au 30 juin 2024 l'essentiel de l'augmentation du BFR provient également de l'activité de développement immobilier.

6.13.3. Encaissements/Remboursements d'emprunts

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

NOTE 7. Informations sur le compte de résultat

7.1. Chiffre d'affaires

(en K euros)	30/06/2024 (6 mois)	30/06/2023 (6 mois)
Investissement (revenus locatifs)	2 679	3 105
Développement Immobilier	58 822	52 632
Asset Management et Gestion Réglementée	17 481	21 379
TOTAL CHIFFRE D'AFFAIRES	78 982	77 116

7.2. Détail de l'Ebitda Récurrent Retraité

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

(en K euros)	30/06/2024 (6 mois)	30/06/2023 (6 mois)
Résultat opérationnel courant	1 522	4 527
Amortissements et dépréciations des immobilisations	3 542	4 137
Paielements en actions	436	98
Dividendes reçus des entreprises comptabilisées par équivalence et ayant une nature opérationnelle (retraités du coût de l'endettement financier net, des amortissements et dépréciations des immobilisations ainsi que de l'impôt)	934	646
Contribution des club deal et opérations en co-investissement	-9	102
Eléments non récurrents	0	251
EBITDA RECURRENT RETRAITÉ	6 425	9 762

7.3. Résultat sur acquisition d'actifs

Au 30 juin 2024, le résultat sur acquisition d'actifs de 2,3 M€ correspond à l'impact de l'acquisition du soldes des titres de Marianne Développement tel qu'il est décrit au paragraphe "1.1 Faits Marquants".

7.4. Résultat sur cessions d'actifs

(en K euros)	30/06/2024			30/06/2023
	Immeuble de placement ⁽¹⁾	Titres ⁽²⁾	TOTAL	Immeuble de placement ⁽³⁾
Produits de cession	1 780	1 923	3 703	6 320
Frais de cession	-85	0	-85	-233
Indemnité de remboursement anticipé sur emprunt	0	0	0	-7
Produits de cession (valeur nette)	1 695	1 923	3 618	6 080
Valeur nette comptable des éléments cédés et autres frais	-1 091	-910	-2 001	-3 857
RÉSULTAT DE CESSION NET D'ACTIFS NON COURANTS	603	1 014	1 617	2 223

(1) Cession de trois sites Speedy situés à Perpignan, Bordeaux et Nantes

(2) Cession des titres de la société Synerland

(3) Cession de trois sites Speedy situés en Ile-De-France

7.5. Résultat financier

(en K euros)	30/06/2024 (6 mois)	30/06/2023 (6 mois)
Produits financiers	1 397	1 266
Charges financières	-5 956	-5 171
Juste valeur des titres de participation non consolidés (IFRS 9)	-128	0
Juste valeur des valeurs mobilières de placement	0	0
COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET	-4 687	-3 905
Juste valeur des contrats de couvertures (IFRS 9)	-81	0
Variation des provisions	331	0
Autres produits et charges financiers	0	0
AUTRES PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS	250	0
RÉSULTAT FINANCIER	-4 437	-3 905

7.6. Impôts sur les bénéfices

(en K euros)	30/06/2024 (6 mois)	30/06/2023 (6 mois)
Impôts sur les sociétés exigibles	378	1 093
Impôts différés	139	-239
IMPÔTS SUR LES BÉNÉFICES	518	854

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

(en K euros)	30/06/2024	30/06/2023
Résultat net après impôt	1 173	2 450
Résultat des participations dans les entreprises associées	-669	- 457
Impôts sur les bénéfices	518	853
Résultat des activités courantes avant impôts	1 022	2 846
Taux d'imposition théorique retenu par le groupe	26,00%	25,00%
Taux d'imposition réel	50,67%	30,00%
Taux d'imposition réel hors CVAE	54,48%	31,43%
Charge d'impôt théorique	266	712
Différence entre l'impôt théorique et les impôts sur le résultat	252	142
Cet écart s'explique comme suit :		
Effets des différences permanentes	165	41
Impact de la CVAE (nette de son économie d'IS)	39	41
Effets des crédits d'impôts	0	- 14
Effet net des impôts différés non constatés en social	-131	- 267
Effet du sous palier soumis au régime SIIC – Résultat exonéré	0	0
Incidence des reports déficitaires antérieurs	0	0
Incidence des déficits de la période non activés	240	429
Différence de taux d'imposition	0	24
Effet de l'impact du taux estimé de fin d'année	0	40
Autres	-61	- 153
Sous total des réconciliations	252	142
ÉCART NET	0	0

NOTE 8. Informations complémentaires

8.1. Engagements hors bilan

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

(en K euros)	30/06/2024	31/12/2023
Engagements reçus liés au financement	0	0
Engagements reçus liés au périmètre : garanties de passif reçues	500	500
Engagements reçus liés aux activités opérationnelles	11 925	11 925
Cautions reçues dans le cadre de la loi Hoguet (France)	11 500	11 500
Cautions reçues des locataires	425	425
Promesses unilatérales reçues sur le foncier et autres engagements	0	0
Autres engagements reçus liés aux activités opérationnelles	0	0
TOTAL ENGAGEMENTS REÇUS	12 425	12 425
Engagements donnés liés au financement	86 352	99 297
Inscription en privilèges de prêteurs de deniers	48 900	55 375
Hypothèque ou promesse d'affectation hypothécaire	37 452	43 922
Engagements donnés liés au périmètre : garanties de passifs donnés	0	0
Engagements donnés liés aux activités opérationnelles	93 081	128 370
Garanties d'achèvements des travaux	85 389	104 596
Garanties données sur paiement à terme d'actifs	0	0
Cautions d'indemnités d'immobilisations	0	0
Garantie de paiement indemnités d'immobilisations consenties au terme de PUV et PSV	7 692	23 774
Autres cautions et garanties données	0	0
TOTAL ENGAGEMENTS DONNÉS	179 433	227 667

Le Groupe ne dispose pas, au 30 juin 2024, de lignes de crédit disponibles non utilisées à l'exception des financements adossés à la construction d'actif à court terme et long terme.

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

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

Engagements réciproques

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

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

8.2. Description générale des principales dispositions des contrats de locations

Au 30 juin 2024, l'ensemble du patrimoine du Groupe est localisé en France, et se trouve donc régi par le droit français.

La durée moyenne résiduelle ferme des baux est de 4,5 ans au 30 juin 2024.

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

8.3. Revenus minimaux garantis dans le cadre des contrats de location simple signés au 30 juin 2024

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

(en K euros)	à moins d'1 an	de 1 à 5 ans	à plus de 5 ans	Total
LOYERS MINIMAUX GARANTIS	5 285	18 117	10 671	34 073

8.4. Événements postérieurs au 30 juin 2024

Néant.

8.5. Transactions avec les parties liées

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

8.5.1. Prestations entre parties liées

(en K euros)	30/06/2024	30/06/2023
Opérations réalisées en co-promotion ou co-investissements		
Chiffre d'affaires	1 695	2 411
Opérations réalisées avec des entités ad hoc		
Intérêts financiers sur apports en compte courant	245	100

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

8.5.2. Rémunération des organes de direction et d'administration

(en K euros)	30/06/2024	30/06/2023
Rémunérations et autres avantages (y compris paiements fondés sur des actions)	1 121	950
Redevances de marque	323	370
Jetons de présence	128	90
Contrat de prestations de services administratives conclus avec Landco SAS	674	1 049

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

Glossaire

Carnet de commandes ou Backlog

Il recouvre, pour les ventes en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA), le montant HT (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.

Ebitda (Earnings before interests, taxes, dépréciations and amortizations) récurrent retraité

Il correspond au résultat opérationnel courant tel qu'il ressort des comptes consolidés IFRS, 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.

Éléments non récurrents

Il s'agit des éléments dont le caractère est exceptionnel dans leur survenance ou leur montant (caractère inhabituel).

Endettement net consolidé

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

Loyer sous gestion

Loyers annualisés bruts en cours à la date de clôture à l'exclusion des franchises et des charges immobilières.

Pipeline

Il représente le chiffre d'affaires HT et le nombre de lots potentiels

(i) sur les terrains pour lesquels tout engagement (promesse de vente, LOI, accord d'exclusivité...) a été signé sur validation d'un comité d'engagement et (ii) pour les opérations dont la commercialisation est en cours (terrain acquis et lots non encore réservés ni actés).

Rendement locatif net

Il correspond au rapport entre le loyer en base annuelle et le coût complet d'acquisition des actifs immobiliers tels que comptabilisé dans les comptes.

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

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.

VEFA/signatures

La Vente en l'Etat Futur d'Achèvement est le contrat par lequel le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits au sol ainsi que la propriété des constructions existantes. Les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution ; l'acquéreur est tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux. Le vendeur conserve ses pouvoirs de Maître d'Ouvrage jusqu'à la réception des travaux.



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

3.1	CONCLUSION SUR LES COMPTES	62
3.2	VÉRIFICATION SPÉCIFIQUE	62

Période du 1er janvier au 30 juin 2024

ATLAND SA

40 avenue George V
75008 Paris

Aux actionnaires,

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

- › l'examen limité des comptes semestriels consolidés résumés de la société ATLAND SA, relatifs à la période du 1^{er} janvier 2024 au 30 juin 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- › la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

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

3.1. CONCLUSION SUR LES COMPTES

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

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

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

3.2. VÉRIFICATION SPÉCIFIQUE

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

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

Neuilly-sur-Seine, le 29 juillet 2024

PricewaterhouseCoopers Audit

Jean-Baptiste Deschryver
Associé

Neuilly-sur-Seine, le 29 juillet 2024

Grant Thornton

Laurent Bouby
Associé

Conception et Réalisation



pomelo-paradigm.com/pomdocpro/

ATLAND est un acteur global présent sur l'ensemble de la chaîne de valeur de l'immobilier. Avec ses 231 collaborateurs, ATLAND intervient sur la gestion d'actifs et d'opérations de développement.

Atland Voisin est une Société de Gestion de Portefeuille, agréée par l'AMF, qui gère des SCPI pour le compte de près de 60 000 associés et des fonds institutionnels représentant, au 30 juin 2024, un actif sous gestion de plus de 4,3 Mds €.

Atland Résidentiel développe actuellement près de 60 opérations de logements en Île-de-France et réalise pour les entreprises des bâtiments de bureaux, commerces, activités et entrepôts.

Maisons Marianne conçoivent et animent des résidences intergénérationnelles. Elles comptent à ce jour 40 résidences en exploitation représentant 5 700 logements.

Fundimmo est une des principales plateformes de financement participatif d'investissement immobilier digital. Elle a financé, depuis sa création, 451 projets pour un montant total de plus de 321 M€.

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

40 avenue George V
75008 Paris
01 40 72 20 20

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

ATLAND