



Rapport financier semestriel 2026

ATLAND

SOMMAIRE

1.	RAPPORT D'ACTIVITÉ SEMESTRIEL	5
1.1.	Présentation du Groupe	6
1.2.	Activité du premier semestre 2026	10
1.3.	Chiffres clés au 30 juin 2026	12
1.4.	Présentation des comptes semestriels consolidés résumés 2026	13
1.5.	Renseignements relatifs au capital	17
1.6.	Gouvernance d'entreprise	19
1.7.	Risques et gestion des risques	22
1.8.	Évolution et perspectives d'avenir	24
2.	COMPTES CONSOLIDÉS SEMESTRIELS RÉSUMÉS	25
2.1.	État de la situation financière	26
2.2.	Notes annexes aux comptes consolidés semestriels résumés	30
2.3.	Glossaire	54
3.	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'INFORMATION FINANCIÈRE SEMESTRIELLE	55
3.1.	Conclusion sur les comptes	56
3.2.	Vérification spécifique	56



RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL **AU 30 JUIN 2026**

ATTESTATION DU RESPONSABLE DE L'INFORMATION FINANCIÈRE

Responsable du rapport financier semestriel

Georges Rocchietta, Président-Directeur général

ATLAND

121, avenue de Malakoff – 75116 Paris

Attestation

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes semestriels consolidés résumés pour le premier semestre 2026 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 31 juillet 2026

Le Président-Directeur général

Georges Rocchietta



1. RAPPORT D'ACTIVITÉ SEMESTRIEL

1.1	PRÉSENTATION DU GROUPE	6	1.5	RENSEIGNEMENTS RELATIFS AU CAPITAL	17
1.1.1	Historique de développement	6	1.5.1	Capital social	17
1.1.2	La gestion d'actifs	7	1.5.2	Répartition du capital et des droits de vote	17
1.1.3	Le développement immobilier	8	1.5.3	Concert ATLAND	18
1.1.4	L'investissement	9	1.5.4	Mouvements capitalistiques au 30 juin 2026	18
1.2	ACTIVITÉ DU PREMIER SEMESTRE 2026	10	1.6	GOUVERNANCE D'ENTREPRISE	19
1.2.1	Faits marquants du premier semestre 2026	10	1.6.1	Présidence du Conseil	19
1.2.2	Activité du premier semestre 2026	10	1.6.2	Composition du Conseil	19
1.3	CHIFFRES CLÉS AU 30 JUIN 2026	12	1.7	RISQUES ET GESTION DES RISQUES	22
1.3.1	Chiffres clés de la gestion d'actifs	12	1.7.1	Risques liés à l'activité de gestion immobilière pour compte de tiers	22
1.3.2	Chiffres clés du développement immobilier	12	1.7.2	Risques liés au renforcement de la présence internationale du Groupe	22
1.4	PRÉSENTATION DES COMPTES SEMESTRIELS CONSOLIDÉS RÉSUMÉS 2026	13	1.7.4	Principaux risques et incertitudes pour le second semestre 2026	23
1.4.1	Synthèse	13	1.8	ÉVOLUTION ET PERSPECTIVES D'AVENIR	24
1.4.2	Organigramme	13			
1.4.3	Comptes consolidés semestriels résumés 2026 et chiffres clés	14			

1.1. PRÉSENTATION DU GROUPE

1.1.1. Historique de développement

Présentation du Groupe ATLAND

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

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

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

ATLAND axe sa stratégie sur :

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

Création du Groupe ATLAND

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

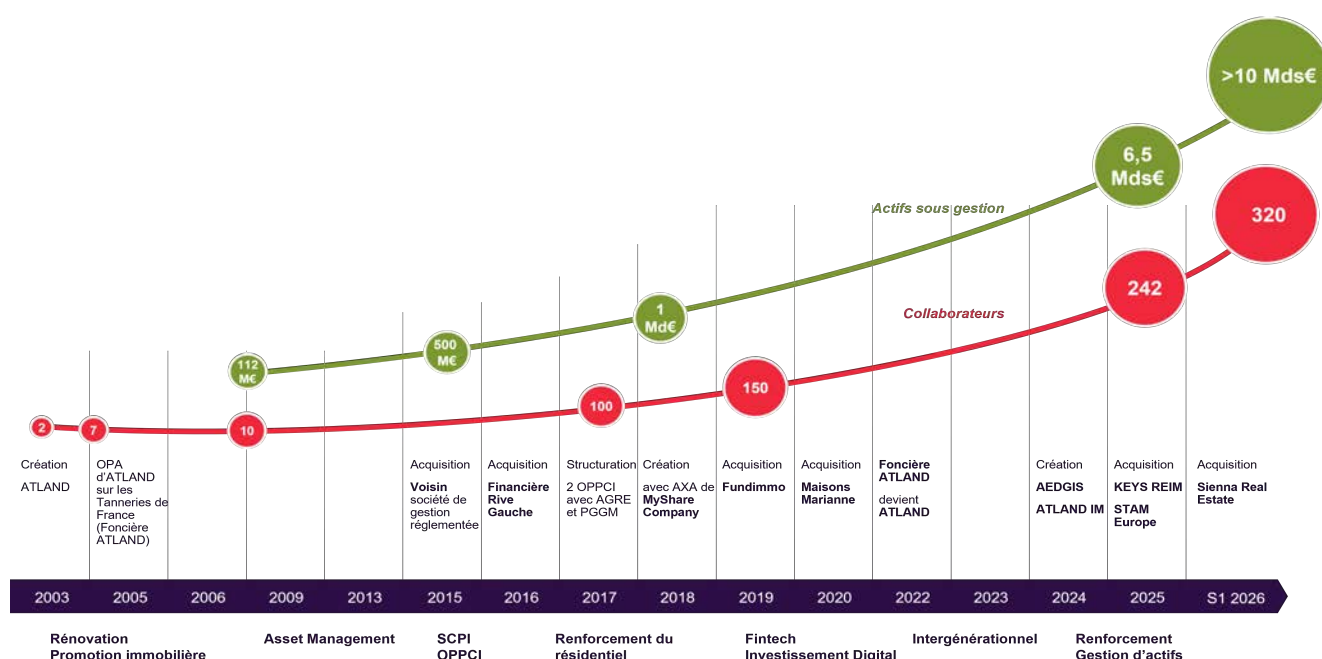
Ces premières acquisitions lui ont permis de signer des baux longue durée (9 à 12 ans fermes) tout en appréhendant des rendements élevés et se sont poursuivies jusqu'en 2017 avec notamment l'acquisition de 35 sites Speedy en 2014 et 7 sites Freinage Poids Lourds Services (filiale d'AutoDistribution)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

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

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

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

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



1.1.2. La gestion d'actifs

Le Groupe a développé un métier de gestionnaire d'actifs, d'abord dans le cadre de partenariats avec des investisseurs institutionnels, puis par l'acquisition de la société de gestion de portefeuille ATLAND Voisin en 2015. Le Groupe a complété son activité de gestion d'actifs avec le rachat de Fundimmo en 2019, et la création d'Aedgis, sur la partie dette privée immobilière. En 2025, cette activité a été complétée par les acquisitions de Keys REIM et de STAM Europe. Le premier semestre 2026 a été marqué par l'acquisition de Sienna Real Estate, qui renforce l'activité de gestion pour compte de tiers. Le chiffre d'affaires de la gestion d'actifs, sur le premier semestre 2026, atteint 30,3 M€ contre 19,2 M€ au 30 juin 2025, soit une hausse de 58%. Cette hausse est principalement liée aux croissances externes. A périmètre constant (hors Keys REIM, STAM Europe et Sienna Real Estate), la hausse est de 5%.

1.1.2.1. La Gestion d'actifs réglementée

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

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

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

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

Gestion réglementée – SCPI

Le rachat de la société ATLAND Voisin en 2015 a permis au Groupe d'intégrer le marché de la gestion réglementée et des SCPI en France. Au premier semestre 2026, les SCPI gérées par les sociétés ATLAND Voisin et MyShareCompany⁽¹⁾ représentent 4,0 Mds€ d'actifs sous gestion (selon la définition AMF). La hausse des taux d'intérêt sur les dernières années a entraîné une correction des prix des actifs immobiliers et plus particulièrement des bureaux en Île-de-France avec des conséquences pour certaines SCPI du marché qui ont annoncé des baisses de valeurs et font face à des problèmes de liquidité. Les SCPI gérées par ATLAND Voisin et MyShareCompany ont démontré leur résilience avec un maintien du prix de leurs parts et un taux de distribution 2025 compris entre 5,0 %⁽²⁾ et 7,0 %⁽²⁾, stable ou en hausse, alors que le rendement moyen des SCPI pour 2025 est de 4,91 %⁽³⁾. Ces résultats s'expliquent notamment :

- par la stratégie immobilière privilégiant les régions et l'Europe ainsi que les segments activités, hôtellerie de plein air, éducation et *retail park* ;
- par leur stratégie prudente de revalorisation du prix des parts des SCPI sous gestion pendant la période haussière (2 hausses en 10 ans représentant 2,5 % alors que le marché augmentait beaucoup plus) qui leur permet d'accepter la correction des prix du marché sans impact sur le prix des parts ;

- par leur très faible exposition aux investisseurs institutionnels (moins de 3 %) qui sont à l'origine de l'augmentation notable des retraits constatés sur d'autres SCPI.

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. Pour permettre une diversification du patrimoine de ses clients, la gamme de produits d'ATLAND Voisin se compose de trois véhicules : la SCPI Épargne Pierre sur les marchés régionaux en France, la SCPI Épargne Pierre Europe à l'échelle de la zone euro, et la SCPI Épargne Pierre Sophia spécialisée sur la santé et lancée en 2024.

Au premier semestre 2026, la collecte nette d'ATLAND Voisin et MyShareCompany s'élève à 169 M€ soit une baisse de 19% comparé au premier semestre 2025.

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

Gestion réglementée – OPPCI et fonds professionnels

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

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

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

Cette activité représente, au premier semestre 2026, 1,6 Md€ d'encours sous gestion contre 0,8 Md€ en juin 2025. Cette hausse s'explique principalement par l'acquisition de STAM Europe en septembre 2025.

Fonds d'Investissement Alternatifs (FIA)

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

Créée en 2016, Keys REIM est une société spécialisée dans la gestion de fonds d'investissement alternatifs dans l'immobilier (FIA). Au cours du premier semestre 2026, la gestion de quatre fonds de Keys REIM (Keys Sélection, Keys Exploitation, Keys Exploitation II et Keys Users) a été transférée à ATLAND Voisin, dans une démarche de simplification et de rationalisation de la structure du Groupe.

Forts de 0,8 Md€ d'actifs sous gestion au 30 juin 2026, ATLAND Voisin et Keys REIM réalisent la gestion et la revalorisation d'actifs immobiliers pour le compte de plus de 3 000 clients professionnels.

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

(2) Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

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

1.1.2.2. Gestion pour le compte de tiers non réglementée

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

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

1.1.2.3. La Gestion d'actifs : Dette privée immobilière

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

Avec près de 350 M€ collectés depuis sa création (chiffre au 30 juin 2026), Fundimmo est une plateforme agréée en France par l'AMF en tant que PSFP⁽¹⁾ proposant un produit de dette privée 100 % immobilière, permettant un financement sur des montants allant jusqu'à 5 M€. Fundimmo affiche une collecte, sur le premier semestre 2026, de 3,3 M€ en baisse de 50 % par rapport à juin 2025.

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

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

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

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

En 2026, ATLAND accélère le développement de la gestion pour compte de tiers avec l'acquisition de Sienna Real Estate, qui renforce de manière déterminante la plateforme d'ATLAND IM. Elle dote le Groupe d'une présence opérationnelle directe en Europe et à l'international, portant ses implantations à sept pays, et renforce ses capacités locales d'asset et de property management.

A la suite de cette opération ATLAND IM gère 3,9 Mds€ d'actifs sous gestion pour le compte de tiers au 30 juin 2026, au travers de mandats d'Asset et de Property Management.

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

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

En 2025, ATLAND a franchi une nouvelle étape dans le développement de son activité de dette immobilière avec la reprise, via sa filiale Aedgis, de la gestion du fonds Chenavari Real Estate Decarbonisation Fund (CRED) et de son équipe de gestion. Rebaptisé Aedgis Commercial Real Estate Decarbonisation Fund (ACRED) et labellisé ELTIF 2, le fonds figure parmi les initiatives de référence en matière de financements immobiliers contribuant à la transition environnementale. L'entrée d'ATLAND en qualité d'investisseur a été réalisée le 4 février 2026, afin d'assurer un alignement des intérêts du Groupe avec les autres investisseurs du fonds. Au 30 juin 2026 le fonds gère 47 M€ et l'a déployé auprès de quatre programmes.

1.1.3. Le développement immobilier

Au cours du premier semestre 2026, le pôle Développement Immobilier a réalisé un chiffre d'affaires consolidé de 53,9 M€ à comparer à 71,9 M€ au 30 juin 2025, soit une baisse de 25 %. Cette baisse est principalement liée à la mise en place de véhicules de développement immobilier dans lesquels ATLAND détient une participation minoritaire, entraînant la déconsolidation du chiffre d'affaires associé, au profit d'un modèle davantage orienté sur les honoraires de gestion (voir création du véhicule ATLAND Développement Immo¹ et 2).

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

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

Logement neuf

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

Avec 143 contrats de réservation signés au premier semestre 2026 (89 en quote-part Groupe) contre 175 au premier semestre 2025 (158 en quote-part Groupe), Neolieux se positionne comme un acteur reconnu de la promotion et de la rénovation de logements en Île-de-France.

Neolieux dispose au premier semestre 2026 d'un backlog de plus de 190 M€, et d'un pipeline de projets en développement en Île-de-France de 444 M€.

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

La stratégie de croissance du Groupe repose sur un renforcement de ses parts de marché en première couronne, sur l'extension de son périmètre d'intervention géographique vers la grande couronne parisienne et sur une part majoritaire de ses ventes réalisées sous format de vente en bloc, notamment auprès des bailleurs sociaux, ainsi que sur le développement des opérations sous format club deal.

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

Par ailleurs, dans le cadre de la mise en œuvre de son plan stratégique, ATLAND a procédé au lancement de deux véhicules de développement immobilier, le premier « ATLAND Développement Immo 1 » fin 2025 et le second « ATLAND Développement Immo 2 » au premier semestre 2026. Destinés à accompagner en fonds propres les opérations de promotion du Groupe, ces nouveaux véhicules constituent une étape déterminante dans la structuration et le renforcement des activités de développement d'ATLAND. Créés aux côtés de partenaires bancaires de premier plan, ils s'inscrivent pleinement dans l'évolution du modèle d'ATLAND vers un rôle d'asset manager global, capable d'intervenir à toutes les étapes de la chaîne immobilière : montage, promotion, financement et gestion.

1.1.4. L'investissement

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

Face à la contraction des taux de rendement sur le marché immobilier, ATLAND a développé une activité de construction de bâtiments tertiaires pour compte propre, lui permettant de conserver des actifs à des taux de rendement supérieurs au marché, notamment au travers de plusieurs parcs tertiaires en Île-de-France et en région.

Dans le cadre de son plan d'arbitrage lancé en 2021, le Groupe a réalisé plusieurs cessions de ces actifs au cours des derniers exercices.

La valeur comptable des actifs restants détenus en propre s'élève à 2,4 M€ au 30 juin 2026, montant stable par rapport au 31 décembre 2025.

Immobilier d'entreprise

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

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

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

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

Neolieux développe actuellement un projet mixte pour une surface d'environ 23 000 m².

Résidences intergénérationnelles

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

Akteur 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, au 30 juin 2026, 52 résidences intergénérationnelles en exploitation sur toute la France, soit environ 4 000 logements. L'animation des résidences est assurée par l'association Marianne Solidarités.

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

En 2025, le Groupe a ainsi investi dans le fonds de dette privée immobilière ACRED (Aedgis Commercial Real Estate Decarbonisation Fund) et en a repris la gestion. Il s'est également positionné en co-investissement aux côtés d'investisseurs institutionnels internationaux dans le cadre d'une stratégie value-add sur des actifs de bureaux, et a pris une participation minoritaire dans les véhicules de développement immobilier ATLAND Développement Immo 1 puis ATLAND Développement Immo 2.

1.2. ACTIVITÉ DU PREMIER SEMESTRE 2026

1.2.1. Faits marquants du premier semestre 2026

Acquisition des titres Sienna Real Estate

Au premier semestre 2026, ATLAND a finalisé, par l'intermédiaire de sa filiale ATLAND IM, l'acquisition de l'intégralité du capital de Sienna Real Estate auprès de Groupe Bruxelles Lambert (GBL), dans le prolongement de l'accord signé et rendu public le 16 février 2026.

Cette opération stratégique s'inscrit dans la trajectoire de croissance du Groupe et marque une étape structurante dans le déploiement de sa plateforme paneuropéenne intégrée et de sa projection à l'international. En intégrant les activités et les équipes de Sienna Real Estate, ATLAND se dote d'un socle opérationnel directement déployable dans les principaux marchés européens et dans la région APAC. Désormais, présent dans sept pays, le Groupe renforce ses capacités d'exécution locale au service de stratégies d'investissement multi-pays. Cette acquisition élargit la base de clients institutionnels français et internationaux du Groupe et enrichit sa gamme de stratégies immobilières.

Réalisée en numéraire et financée par la trésorerie disponible du Groupe, l'opération n'emporte pas d'impact matériel sur son levier.

Cette acquisition fait franchir à ATLAND le cap des 10 milliards d'euros d'actifs sous gestion et parachève sa transformation en plateforme paneuropéenne intégrée, au service de ses clients-investisseurs.

Activité de Développement Immobilier

Plusieurs opérations de Développement Immobilier se sont réalisées au cours du semestre dont : acquisitions des terrains et démarrage des travaux sur les opérations de Saint Mandé et Plessis Charcoix, cession d'une opération value-add d'un immeuble de bureaux dans Paris, livraison de la 2ème tranche du site logistique à Argenteuil, résolution d'une VEFA portant sur une opération de développement tertiaire, lancement commercial de deux opérations résidentielles en Ile-de-France, à L'Haÿ-les-Roses et au Plessis-Robinson.

Lancement d'un second véhicule de développement immobilier

ATLAND poursuit la transformation de son modèle d'opérations de développement avec le lancement de son second véhicule de développement immobilier « ATLAND Développement Immo 2 », dédié au financement en fonds propres d'opérations de promotion, pour compte propre comme pour le compte de promoteurs partenaires, élargissant ainsi le champ d'intervention au-delà des seules opérations développées par le Groupe. Doté d'une capacité d'intervention de plus de 500 logements, soit 1,5 fois la capacité du premier véhicule, il a réalisé ses premiers investissements en Île-de-France. Cette montée en puissance confirme l'évolution du modèle d'ATLAND vers un rôle d'asset manager global, capable d'intervenir à toutes les étapes de la chaîne immobilière, pour compte propre comme pour compte de tiers.

Poursuite de l'intégration des croissances externes

Le Groupe a engagé au cours du semestre la rationalisation de ses plateformes de gestion, avec le transfert progressif de la gestion des fonds issus des acquisitions de Keys REIM et de STAM Europe vers sa société de gestion ATLAND Voisin. Cette démarche vise à renforcer la cohérence et l'efficacité opérationnelle du pôle gestion d'actifs et à dégager les synergies attendues des opérations de croissance externe réalisées au cours des derniers exercices.

Renforcement de la gouvernance

Le Groupe a renforcé sa gouvernance avec la nomination d'Antoine Onfray en qualité de Directeur Général Délégué, à effet du 1^{er} janvier 2026. Cette évolution s'inscrit dans la continuité de la stratégie d'ATLAND d'accélération de sa croissance en Europe et à l'international, et traduit la volonté du Groupe de consolider son modèle d'opérateur immobilier global intégré.

1.2.2. Activité du premier semestre 2026

Dans un contexte macroéconomique et politique qui demeure incertain et entretient l'attentisme des investisseurs, le Groupe enregistre une baisse de 8 % de son chiffre d'affaires semestriel par rapport au premier semestre 2025 :

- Développement immobilier : baisse de 25 %, qui s'explique par la transformation du modèle d'affaires de la promotion, le Groupe prenant désormais une participation minoritaire dans les nouvelles opérations ; le chiffre d'affaires directement associé aux projets est progressivement déconsolidé ;
- Gestion d'actifs : hausse de 58 %, portée par les opérations de croissance externe (Keys REIM et STAM Europe sur le semestre complet, Sienna au prorata de sa date d'acquisition) ;
- Investissement : baisse des revenus locatifs 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 2026 se répartit de la façon suivante par métier (Hors Taxes) :

Revenus (IFRS) (en K euros)	30/06/2026	30/06/2025	Var.	en %	30/06/2024
Développement Immobilier	53 898	71 875	-17 977	-25%	58 822
Gestion d'actifs	30 261	19 201	11 060	58%	17 481
Investissement (revenus locatifs)	64	147	-83	-57%	2 679
Total SEMESTRIEL	84 223	91 223	-7 000	-8%	78 982

Gestion d'actifs

Le chiffre d'affaires du pôle gestion d'actifs s'élève à 30,3 M€ au 30 juin 2026, contre 19,2 M€ au 30 juin 2025, soit une augmentation de 58%.

Gestion réglementée

Sur le marché français des SCPI, la collecte nette a renoué avec la croissance au premier trimestre 2026, à 1,15 Md€ (+10,1 % sur un an), pour une collecte brute en hausse de 7 %. Dans ce contexte, la collecte brute des SCPI au sein des véhicules gérés par ATLAND Voisin et MyShareCompany s'élève à 218 M€ sur les six premiers mois de l'année, ce qui correspond à une collecte nette de 169 M€.

Le Groupe a maintenu un bon rythme d'investissement au cours du semestre, avec 118 M€ d'acquisitions réalisées pour l'ensemble des SCPI gérées, tout en privilégiant le rendement et la qualité des locataires.

Les honoraires de souscription nets de rétrocession d'ATLAND Voisin sont en recul de 12%, tandis que les honoraires de gestion progressent fortement (+19%) portés par la hausse continue des actifs sous gestion, notamment à la suite des transferts des fonds Keys Sélection, Keys Exploitation, Keys Exploitation II et Keys Users à ATLAND Voisin sur le semestre.

L'encours sous gestion d'ATLAND Voisin et de MyShareCompany s'élève à 5,3 Mds€ au 30 juin 2026, il est en croissance de 676 M€ par rapport au 31 décembre 2025.

Dette immobilière

Fundimmo, plateforme de dette privée immobilière a réalisé une collecte de 3,3 M€ (à comparer à 6,7 M€ au S1 2025) pour 5 projets financés, dans un marché du financement participatif immobilier toujours dégradé.

Face à la forte incertitude pesant sur l'immobilier, la société est restée très vigilante quant à la qualité des projets, au travers d'un processus de validation rigoureux appuyé sur son comité de sélection indépendant.

Depuis sa création, Fundimmo a collecté au total près de 350 M€ et financé 480 projets.

Développement immobilier

Au cours des six premiers mois de l'année 2026, le pôle Développement Immobilier a réalisé un chiffre d'affaires consolidé de 53,9 M€ contre 71,9 M€ au 30 juin 2025, soit une baisse de 25 %, directement liée à la transformation du modèle vers le co-investissement minoritaire, qui déconsolide le chiffre d'affaires des opérations concernées.

143 contrats de réservation VEFA ont été signés à fin juin 2026 (89 en quote-part Groupe) contre 175 à fin juin 2025 (158 en quote-part Groupe), soit une baisse de 18 % au premier semestre 2026.

Neolieux dispose d'un backlog et d'un pipeline représentant plus de trois années de chiffre d'affaires.

Maisons Marianne, qui conçoit et anime des opérations de résidences intergénérationnelles avec des promoteurs et des opérateurs sociaux, compte à ce jour 52 résidences intergénérationnelles en exploitation sur toute la France. Son chiffre d'affaires est stable par rapport au 30 juin 2025.

Investissement

Au 30 juin 2026, les revenus locatifs des actifs détenus en propre par le Groupe ont baissé de 57 % par rapport au premier semestre 2025, pour s'établir à 64 K€. Cette baisse est à mettre en lien directement avec les cessions d'actifs réalisées en 2024, en ligne avec la stratégie d'arbitrage du Groupe initiée en 2021.

1.3. CHIFFRES CLÉS AU 30 JUIN 2026

1.3.1. Chiffres clés de la gestion d'actifs

Répartition de l'encours sous gestion par typologie de fonds (Mds€)



Collecte SCPI	30/06/2026	30/06/2025	Var.
Collecte brute	218 M€	237 M€	-19 M€
Collecte nette	169 M€	209 M€	-40 M€

Dettes privées immobilières	30/06/2026	30/06/2025	Var.
Collecte	3,3 M€	6,7 M€	-3,4 M€
Collecte depuis la création	343 M€	336 M€	+7 M€
Nombre de projets financés	5	8	-3
Nombre de projets financés depuis la création	480	467	+13

1.3.2. Chiffres clés du développement immobilier

Les chiffres clés de la promotion immobilière sont les suivants :

Réservations	30/06/2026	30/06/2025	Var.
Particuliers	136	52	+84
Institutionnels	7	123	-116
TOTAL EN LOTS*	143	175	-32
Particuliers	43,1 M€	15,1 M€	+28,0 M€
Institutionnels	2,0 M€	21,7 M€	-19,7 M€
TOTAL EN VALEUR*	45,1 M€	36,8 M€	+8,3 M€

* 89 lots en quote-part Groupe pour 28,9 M€ HT au S1 2026 contre 158 lots pour 32,5 M€ HT au S1 2025.

Actes	30/06/2026	30/06/2025	Var.
Particuliers	71	54	+17
Institutionnels	82	91	-9
TOTAL EN LOTS*	153	145	+8
Particuliers	22,3 M€	16,2 M€	+6,1 M€
Institutionnels	18,3 M€	19,7 M€	-1,4 M€
TOTAL EN VALEUR*	40,6 M€	35,9 M€	+4,7 M€

* 70 lots en quote-part Groupe pour 18,6 M€ HT au S1 2026 contre 94 lots pour 24,2 M€ HT au S1 2025.

Backlog / Carnet de commandes	30/06/2026	30/06/2025	Var.
Lots	756	953	-197
VALEUR	190,4 M€	190,9 M€	-0,5 M€

Pipeline	30/06/2026	30/06/2025	Var.
Lots	1 680	1 727	-47
VALEUR	444,5 M€	500,1 M€	-55,6 M€

1.4. PRÉSENTATION DES COMPTES SEMESTRIELS CONSOLIDÉS RÉSUMÉS 2026

1.4.1. Synthèse

La société présente des comptes consolidés intermédiaires résumés au 30 juin 2026 avec en comparatif le 30 juin 2025 (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 2025 et au 30 juin 2025.

Le chiffre d'affaires consolidé semestriel du Groupe ressort à 84,2 M€ dégageant un EBITDA récurrent retraité⁽¹⁾ de 10,3 M€, en augmentation de 40 % par rapport à juin 2025.

(en K euros)	30/06/2026	30/06/2025	Var.	(en %)
Chiffre d'affaires	84 223	91 223	-7 000	-8%
EBITDA récurrent retraité⁽¹⁾	10 253	7 309	2 944	40%
Résultat net récurrent ⁽²⁾	5 038	3 103	1 935	62%
Résultat net récurrent par action en euros ⁽³⁾	1,16 €	0,72 €	0,44 €	61%
Résultat net consolidé	4 510	1 714	2 795	163%
Résultat net consolidé par action en euros ⁽³⁾	1,04 €	0,40 €	0,64 €	160%
Résultat net consolidé QP Groupe	4 057	1 522	2 535	167%
Résultat net consolidé par action en € QP Groupe ⁽³⁾	0,94 €	0,35 €	0,59 €	167%

(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 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.

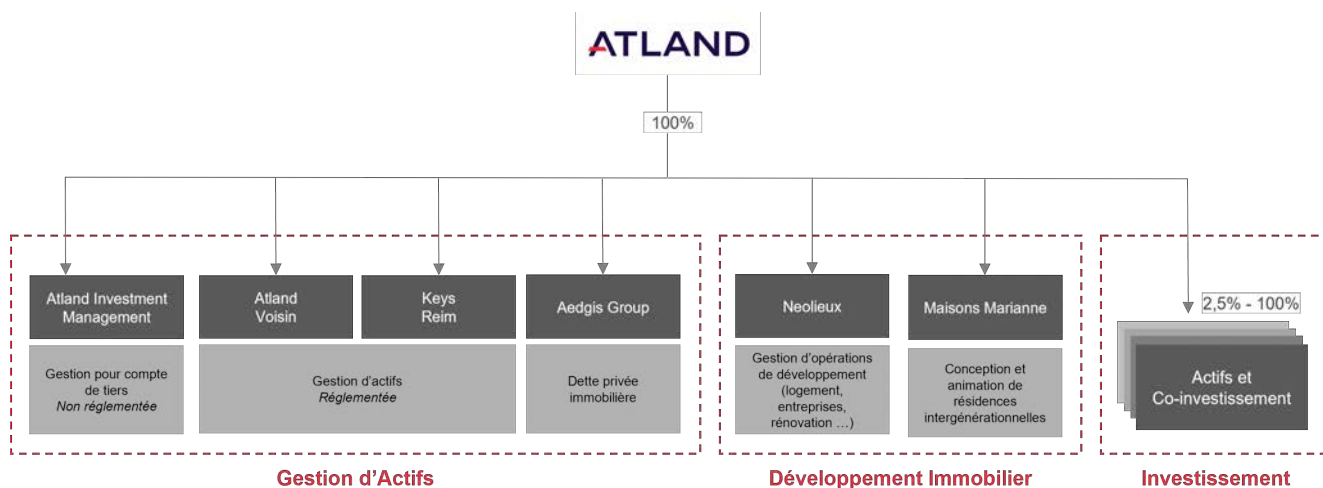
(3) Nombre d'actions en circulation retraité des titres d'autocontrôle.

Le résultat net récurrent fait apparaître un bénéfice de 5,0 M€ après impôt contre 3,1 M€ pour le semestre clos au 30 juin 2025.

Le résultat net consolidé affiche un bénéfice de 4,5 M€ sur les 6 premiers mois de l'année 2026 contre 1,7 M€ sur la même période de 2025 (4,1 M€ en quote-part Groupe contre 1,5 M€ pour le premier semestre 2025), soit une hausse de 163 % sur la période.

1.4.2. Organigramme

L'organigramme simplifié du Groupe au 30 juin 2026 est le suivant :



1.4.3. Comptes consolidés semestriels résumés 2026 et chiffres clés

Les états financiers intermédiaires résumés sont présentés ci-dessous.

Compte de résultat consolidé

Compte de résultat (en K euros)	30/06/2026	30/06/2025	Var.	en %
	(6 mois)	(6 mois)		
Chiffre d'affaires	84 223	91 223	-7 000	-7,67%
Charges externes et autres charges	-57 350	-69 460	12 110	-17,43%
Impôts et taxes	-774	-657	-117	17,75%
Charges de personnel	-21 507	-15 505	-6 002	38,71%
Dotations nettes aux amortissements et aux provisions	-2 713	-1 323	-1 390	105,05%
Autres produits d'exploitation	1 769	431	1 338	310,48%
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT	3 648	4 707	-1 059	-22,49%
Résultat net sur acquisition et cession d'actifs	0	-72	72	-100,00%
Profit résultant d'une acquisition à des conditions avantageuses	2 535	0	2 535	#DIV/0!
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	6 183	4 636	1 547	33,36%
Charges financières	-2 976	-3 463	487	-14,07%
Produits financiers	707	1 203	-496	-41,27%
RÉSULTAT FINANCIER	-2 269	-2 260	-9	0,41%
Impôt sur les bénéfices	-408	-594	186	-31,23%
Résultat net des sociétés intégrées	3 505	1 782	1 723	96,69%
Quote-part dans les résultats des entreprises associées	1 004	-68	1 072	-1577,18%
RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ	4 510	1 714	2 796	163,10%
dont part revenant aux actionnaires de la société mère	4 057	1 522	2 535	166,59%
dont part revenant aux participations ne donnant pas le contrôle	452	192	260	135,46%
Résultat par action	(€ par action)	(€ par action)		
De base	0,94 €	0,35 €	0,59 €	167,85%
Dilué	0,93 €	0,35 €	0,58 €	164,41%

Bilan consolidé

Actif (en k euros)	30/06/2026	30/06/2025	Var.
Actifs non courants	115 031	94 521	20 510
Actifs détenus en vue de leur vente	0	801	-801
Actifs courants	219 592	227 699	-8 107
Trésorerie et équivalents de trésorerie	61 185	57 840	3 345
TOTAL ACTIFS	395 808	380 861	14 947

Passif (en K euros)	30/06/2026	30/06/2025	Var.
Capitaux propres	137 928	133 892	4 036
dont hors groupe	2 200	3 364	-1 164
Passifs financiers	122 744	109 155	13 589
Passifs liés aux actifs détenus en vue de leur vente	0	743	-743
Autres dettes	135 137	137 071	-1 934
TOTAL PASSIF	395 808	380 861	14 947

Immeubles de placement

La valeur nette comptable des immeubles de placement détenus en propre par ATLAND au 30 juin 2026 s'établit à 2,3 M€, identique au 31 décembre 2025.

Trésorerie

La trésorerie consolidée (nette des découverts bancaires) au 30 juin 2026 s'établit à 61,2 M€ contre 73,2 M€ au 31 décembre 2025. L'évolution du poste est détaillée dans le *tableau de flux de trésorerie 2.1.4*.

Endettement

L'endettement net du Groupe s'élève à 44,6 M€ à fin juin 2026, contre 25,4 M€ à fin décembre 2025 (y compris la juste valeur des instruments de couverture, hors impact IFRS 16 et dividendes à verser).

En 2025, le Groupe a procédé au refinancement de sa dette corporate par la mise en place d'un financement bancaire de 40 M€ complété par une ligne de crédit additionnelle de 20 M€. Ce refinancement a fait l'objet d'une première échéance d'amortissement au cours du premier semestre.

Par ailleurs, des contrats de couverture ont été souscrits en juillet 2025 afin de couvrir la quasi-totalité du risque de taux lié à ces financements, par la mise en place de swap de taux fixe.

Le taux d'intérêt moyen du Groupe (hors obligations locatives liées à IFRS 16) s'élève à 4,56 % au 30 juin 2026 contre 4,43 % au 31 décembre 2025.

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)	30/06/2026 (hors IFRS 16)	30/06/2026	31/12/2025	31/12/2024
Total des passifs financiers courants et non courants	106 277	122 745	112 206	135 601
Juste valeur des Instruments dérivés à l'actif	-475	-475	-163	-431
Trésorerie et équivalent de trésorerie	-61 185	-61 185	-73 152	-99 890
ENDETTEMENT NET	44 617	61 085	38 891	35 280
Juste valeur nette des instruments de couverture	475	475	163	431
ENDETTEMENT NET HORS JUSTE VALEUR DES COUVERTURES	45 092	61 560	39 054	35 711

Hors dette IFRS 16, l'endettement net s'élève à 44 617 K€ y compris la juste valeur des couvertures.

Couverture de la dette long terme et corporate

Au 30 juin 2026, à la suite du remboursement de l'emprunt obligataire Euro PP en juin 2025, la dette est principalement à taux variable :

Montant (en K euros)	30/06/2026			31/12/2025		
	Taux fixe	Taux variable	Total	Taux fixe	Taux variable	Total
Emprunts et dettes financières ⁽¹⁾	4 705	51 419	56 123	6 000	59 170	65 170
Obligations locatives (IFRS 16)	16 468	0	16 468	13 449	0	13 449
Obligations non convertibles	4 703	0	4 703	4 703	0	4 703
Passif financier net avant gestion	25 875	51 419	77 294	24 152	59 170	83 321
En proportion hors emp. Obligataire	8,38 %	91,62 %	100,00 %	9,21 %	90,79 %	100,00 %
En proportion y/c emp. Obligataire	33,48 %	66,52 %	100,00 %	28,99 %	71,01 %	100,00 %
Passif financier net avant gestion	25 875	51 419	77 294	24 152	59 170	83 321
Couverture	0	0	0	0		
Juste valeur positive	0	475	475	0	163	163
Juste valeur négative	0	0	0	0	0	0
Total couverture	0	-475	-475	0	-163	-163
Passif financier net après gestion	25 875	50 944	76 819	24 152	59 007	83 158

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

Au 30 juin 2026, la position de taux est couverte à plus de 95 % contre près de 85 % à fin décembre 2025 (hors crédit promoteurs et obligations locatives).

Échéancier (en K euros)	30/06/2026			31/12/2025		
	Taux fixe	Taux variable	Total	Taux fixe	Taux variable	Total
Capital restant dû couvert (y/c emprunt obligataire et obligations locatives)	25 875	49 371	75 246	24 152	49 371	73 523
Capital restant dû couvert (y/ compris emprunt obligataire mais hors obligations locatives)	9 408	49 371	58 779	10 703	49 371	60 074
Capital restant dû couvert (hors emprunt obligataire et obligations locatives)	4 705	49 371	54 076	6 000	49 371	55 371
% des dettes couvertes totales	100,00%	96,02%	97,35%	100,00 %	83,44%	88,24%
% des dettes couvertes (hors obligations locatives)	100,00%	96,02%	96,63%	100,00 %	83,44%	85,98%
% des dettes couvertes (hors emprunt obligataire et obligations locatives)	100,00%	96,02%	96,35%	100,00 %	83,44%	84,96%

Résultat net récurrent

(en K euros)	30/06/2026	30/06/2025	Var.	(en %)
Chiffre d'affaires	84 223	91 223	-7 000	-8%
EBITDA récurrent retraité ⁽¹⁾	10 253	7 309	+2 944	+40%
EBITDA récurrent retraité par action en euros ⁽³⁾	2,36 €	1,67 €	+0,69	+42%
Charges financières hors variation des instruments de couverture	-2 269	-2 204	-65	+3%
Résultat net sur acquisition et cession d'actifs	-346	-72	-274	+380%
Charges ou produits d'impôt	-408	-594	+186	-31%
Résultat net récurrent avant amortissement ⁽²⁾	7 230	4 439	+2 791	+63%
Résultat net récurrent avant amortissement des actifs par action en euros ⁽³⁾	1,67 €	1,03 €	+0,64	+62%
Amortissement des actifs	-2192	-1 336	-856	+64%
Résultat net récurrent ⁽⁴⁾	5 038	3 103	+1 935	+62%
Résultat net récurrent par action en euros ⁽³⁾	1,16 €	0,72 €	+0,44	+61%
Provisions pour dépréciation des actifs et des immeubles	0	0	+0	n.a.
Autres éléments non récurrents	-528	-1 389	+860	-62%
Résultat net consolidé	4 510	1 714	+2 795	+163%
Résultat net consolidé par action en euros ⁽³⁾	1,04 €	0,40 €	+0,64	+160%
Minoritaires	452	192	+260	+135%
Résultat net consolidé QP Groupe	4 057	1 522	+2 535	+167%
Résultat net consolidé par action en € QP Groupe ⁽³⁾	0,94 €	0,35 €	+0,59	+167%

(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 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.

(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

1.5. RENSEIGNEMENTS RELATIFS AU CAPITAL

1.5.1. Capital social

Au 30 juin 2026, le capital social d'ATLAND est de 49 068 822 euros, divisé en 4 460 802 actions d'une valeur nominale de onze euros chacune. À cette date, le nombre de droits de vote s'élève à 7 778 395 voix (y compris les actions privées de droit de vote, conformément aux modalités de calcul prévues par l'article 223-11 du règlement général de l'AMF).

1.5.2. Répartition du capital et des droits de vote

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

La société Finexia est la holding animatrice du Groupe.

Au 30 juin 2026 le concert ATLAND détenait **66,90 %** du capital et **72,98 %** des droits de vote du Groupe. La répartition du capital social et des droits de votes théoriques du Groupe était la suivante :

	30/06/2026			
	Nombre d'actions	% de détention du capital	Nombre de droits de vote théorique	% de droits de vote théorique
Finexia ⁽⁴⁾	2 184 252	48,97 %	4 354 406	55,98 %
Financière Quattro ⁽⁴⁾	47 619	1,07 %	47 619	0,61 %
M. Georges Rocchietta	16 295	0,37 %	32 590	0,42 %
Sous total détention Georges Rocchietta	2 248 166	50,40 %	4 434 615	57,01%
Xeos	446 312	10,01 %	892 624	11,48%
F. Bravard ⁽¹⁾	202 137	4,53 %	202 137	2,60 %
P. Laforêt ⁽²⁾	87 500	1,96 %	147 500	1,90 %
CONCERT ATLAND	2 984 115	66,90%	5 676 876	72,98%
Tikehau Capital	939 161	21,05%	1 426 762	18,34 %
Autres – public	412 130	9,24 %	549 361	7,06 %
Autocontrôle ⁽³⁾	125 396	2,81 %	125 396	1,61 %
TOTAL	4 460 802	100,00 %	7 778 395	100,00 %

(1) y compris les sociétés Gestion Dynamique et C.E.C.I.L. pour respectivement 115 517 titres et 70 506 titres

(2) y compris la société S2I pour 60 000 titres

(3) titres rachetés dans le cadre du contrat de liquidité ou de l'autocontrôle, ou par le Groupe.

(4) Finexia et Financière Quattro sont contrôlées par Georges Rocchietta

1.5.3. Concert ATLAND

Un pacte d'actionnaires, constitutif d'une action de concert, a été conclu entre 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 2 984 115 actions de la Société représentant 5 676 876 droits de vote, soit 66,90 % du capital et 72,98 % des droits de vote 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 déterminés par M. Georges Rocchietta sauf au cas où le projet de résolution serait contraire aux engagements pris dans le pacte d'associés, ou aurait pour effet d'augmenter les engagements des actionnaires ou au cas où l'adoption de la résolution se révélerait contraire à l'intérêt social de la Société.

Droit de préemption : M. Georges Rocchietta (en ce inclus Finexia, qu'il contrôle), avec faculté de substitution, bénéficie d'un droit de préemption sur les actions de la Société détenues par M. Lionel Védie de La Heslière (en ce inclus la société Xeos, qu'il contrôle) et M. Patrick Laforêt (en ce inclus la société Services Investissements Immobiliers S2I, qu'il contrôle), étant précisé qu'en cas de transfert réalisé (i) sur Euronext Paris, le prix d'acquisition sera celui du cours de bourse le jour de l'acquisition (ii) en dehors d'Euronext Paris, soit de gré à gré, le prix d'acquisition sera celui offert par le cessionnaire pressenti.

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

1.5.4. Mouvements capitalistiques au 30 juin 2026

Au cours du 1^{er} semestre 2026, il n'y a pas eu de mouvements capitalistiques significatifs.

1.6. GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

1.6.1. Présidence du Conseil

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

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

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

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

1.6.2. Composition du Conseil

1.6.2.1. Composition du Conseil d'administration

Au 30 juin 2026, le Conseil d'administration était composé de neuf membres, à savoir :

> M. Georges Rocchietta

Président-Directeur Général

Né le 24 juin 1964 à Nice (06)

De nationalité française

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

Date de première nomination : 22 février 2006

Date de début du mandat en cours : 15 mai 2024

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

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

> M. Olivier Piani

Administrateur indépendant

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 : 15 mai 2024

Date de début du mandat en cours : 15 mai 2024

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

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

> M. François Bravard

Administrateur

Né le 30 octobre 1960 à Lyon (69)

De nationalité française

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

Date de première nomination : 23 mai 2023

Date de début du mandat en cours : 15 mai 2024

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

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

➤ **Finexia**

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

Administrateur

■ **Informations sur Finexia :**

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

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

■ **Informations sur Mme Sophie Rocchietta :**

Née le 17 février 1963 à Nice (06)

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 : 20 mai 2026

Date d'expiration du mandat en cours : Assemblée Générale à tenir en 2029 aux fins de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

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

➤ **Mme Geneviève Vaudelin-Martin**

Administratrice

Née le 4 décembre 1955 à Digoin (71)

De nationalité française

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

Date de première nomination : 16 mai 2012

Date de début du mandat en cours : 15 mai 2024

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

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

➤ **Mme Laure Lemaigen**

Administratrice indépendante

Née le 18 mars 1976 à Douai (59)

De nationalité française

Demeurant à Rueil-Malmaison (92), 38, rue Adrien Cramail

Date de première nomination : 15 mai 2024

Date de début du mandat en cours : 15 mai 2024

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

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

➤ **Mme Sarah Kandil**

Administratrice indépendante

Née le 5 septembre 1985 à Paris (12^e)

De nationalité française

Demeurant à Paris (17^e), 128 rue Legendre

Date de première nomination : 15 mai 2024

Date de début du mandat en cours : 16 mai 2025

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

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

> Xeos

Représentée par M. Lionel Védie de La Heslière

Administrateur

■ Informations sur Xeos :

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

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

■ Informations sur M. Lionel Védie de La Heslière :

Né le 19 août 1953 à Rouen (76)

De nationalité française

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

Date de première nomination : 16 mai 2018

Date de début du mandat en cours : 16 mai 2025

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

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

> Financière Quattro

Représentée par M. Eric de Lacroix Vaubois

Administrateur

■ Informations sur Financière Quattro :

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

■ Informations sur Eric de Lacroix Vaubois :

Né le 10 mars 1962 à Rennes (35)

De nationalité française

Demeurant à Paris (7^e), 40 avenue de la Bourdonnais

Date de première nomination : 20 mai 2026

Date de début du mandat en cours : 20 mai 2026

Date d'expiration du mandat en cours : Assemblée Générale à tenir en 2029 aux fins de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028

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

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

1.6.2.2. Évolutions 2026

> L'assemblée générale du 20 mai 2026 a renouvelé le mandat pour une durée de trois ans de la société FINEXIA représentée par Mme Sophie Rocchietta et à la nomination de la société FINANCIERE QUATTRO représentée par M. Eric de Lacroix Vaubois. Le mandat de Monsieur Patrick Laforêt est arrivé à expiration à l'issue de l'assemblée générale du 20 mai 2026, il n'a pas été procédé à son renouvellement.

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

1.7. RISQUES ET GESTION DES RISQUES

Le chapitre « Facteurs de risque » (Chapitre 2) du Document d'enregistrement universel 2025 contient une description détaillée des facteurs de risque auxquels le Groupe est exposé, de leur classement par criticité nette ainsi que des dispositifs de maîtrise mis en place. Les lecteurs sont invités à s'y reporter.

Au cours du premier semestre 2026, l'acquisition de Sienna Real Estate a constitué une évolution significative du profil de risque du Groupe. Deux catégories de facteurs de risque ont évolué et sont actualisées ci-après par rapport à la présentation figurant dans le Document d'enregistrement universel 2025. Les autres facteurs de risque décrits au Chapitre 2 du Document d'enregistrement universel 2025 n'ont pas connu d'évolution significative au cours du premier semestre 2026.

1.7.1. Risques liés à l'activité de gestion immobilière pour compte de tiers

Description du risque

Avec l'acquisition de Sienna Real Estate, le Groupe intègre une plateforme de gestion immobilière institutionnelle qui repose sur des contrats de gestion pour le compte de clients-investisseurs institutionnels européens, asiatiques et moyen-orientaux. Elle expose le Groupe à des risques spécifiques, distincts de ceux attachés à la gestion réglementée de véhicules destinés à une clientèle de particuliers. Ces mandats présentent en effet un caractère contractuel et concentré : leur perte, leur non-renouvellement ou une sous-performance des actifs gérés seraient susceptibles d'affecter les honoraires de gestion. L'opération expose également le Groupe à un risque d'intégration, commun aux opérations de croissance externe, l'acquisition supposant la bonne intégration des équipes, des systèmes et des processus, ainsi que l'harmonisation des dispositifs de maîtrise des risques à l'échelle du Groupe élargi.

Dispositif de maîtrise du risque

- La diversification de la base de mandats et de clients-investisseurs répartis sur plusieurs zones géographiques, limite la dépendance à un mandat ou à un client unique.
- Le maintien des équipes de gestion en place permet de préserver la continuité de la relation avec les clients-investisseurs.
- Les dispositifs de contrôle interne, de conformité et de gestion des risques du Groupe sont progressivement étendus au périmètre acquis.

1.7.2. Risques liés au renforcement de la présence internationale du Groupe

Description du risque

Jusqu'à l'exercice 2025, l'activité du Groupe était très majoritairement concentrée en France et son exposition au risque de change était non significative. L'acquisition de Sienna Real Estate modifie ce profil : le Groupe est désormais implanté dans sept pays, plus de 40 % de ses actifs sous gestion sont situés ou gérés hors de France et plus de 75 collaborateurs sont employés à l'étranger. Ce renforcement de la dimension internationale, accompagné du développement commercial vers les régions APAC et Moyen-Orient, expose le Groupe à de nouveaux risques : un risque réglementaire, juridique et fiscal lié à la conformité dans des juridictions multiples et hétérogènes ; un risque de change, jusqu'alors non significatif, une partie des honoraires, charges et actifs gérés étant désormais libellée en devises autres que l'euro ; et des risques opérationnels et géopolitiques liés au pilotage d'une organisation multi-sites et à l'exposition à l'instabilité de certaines zones.

Dispositif de maîtrise du risque

- Le Groupe s'appuie sur les équipes locales expérimentées de Sienna Real Estate, disposant d'une connaissance approfondie de leurs marchés respectifs, notamment via le bureau de Séoul pour l'accès à la région APAC.
- Le développement commercial international s'inscrit dans une approche progressive et sélective, priorisant les régions où le Groupe dispose d'une présence locale.

1.7.3. Synthèse et criticité nette des facteurs de risque actualisés

Conformément à la méthodologie retenue au Chapitre 2 du Document d'enregistrement universel 2025, chaque facteur de risque est apprécié, après prise en compte des mesures de maîtrise mises en place, selon son impact et sa probabilité de survenance, sur trois niveaux (« faible », « moyen » et « fort »), dont découle une criticité nette.

Nouveaux facteurs de risque	Impact	Probabilité	Criticité nette
Risques liés à l'activité de gestion immobilière pour compte de tiers	Moyen	Moyen	Moyen
Risques liés au renforcement de la présence internationale	Faible	Moyen	Faible

1.7.4. Principaux risques et incertitudes pour le second semestre 2026

Pour les six derniers mois de l'exercice, le Groupe reste attentif à la poursuite de l'intégration de Sienna Real Estate, dont l'affectation du prix d'acquisition (IFRS 3) n'est pas finalisée à ce jour et pourrait conduire à réviser le badwill provisoire comptabilisé, ainsi qu'à la saisonnalité de son activité de Développement Immobilier, les ventes en bloc se concentrant traditionnellement sur le second semestre. L'environnement macroéconomique et géopolitique incertain continue par ailleurs de peser sur le rythme de collecte et les valorisations d'actifs immobiliers.

1.8. ÉVOLUTION ET PERSPECTIVES D'AVENIR

Le premier semestre 2026 marque le changement d'échelle d'ATLAND. Avec plus de 10 Mds€ d'actifs sous gestion, des équipes présentes dans sept pays et une base de clients-investisseurs équilibrée entre particuliers et institutionnels, le Groupe dispose désormais de la taille critique d'un gestionnaire d'actifs immobiliers paneuropéen.

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. ATLAND vise un rendement sur fonds propres supérieur à 10 % et une marge sur honoraires supérieure à 30 % en 2028.



2. COMPTES CONSOLIDÉS SEMESTRIELS RÉSUMÉS

2.1	ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE	26
	Bilan consolidé	26
	Compte de résultat consolidé	27
	État du résultat global consolidé	27
	Tableau de variation des capitaux propres	28
	Tableau des flux de trésorerie	29
2.2	NOTES ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDÉS SEMESTRIELS RÉSUMÉS	30
2.3	GLOSSAIRE	54

2.1. ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE

2.1.1. Bilan consolidé

Bilan consolidé actif (en K euros)	Note	30/06/2026	31/12/2025
ACTIFS NON COURANTS			
Goodwill	6.1	60 138	61 338
Autres immobilisations incorporelles		2 747	2 921
Droits d'utilisation des actifs loués		16 130	13 378
Immeubles de placement	6.2	2 416	2 410
Immobilisations corporelles		1 955	1 971
Participations dans les entreprises associées	6.4	6 467	5 469
Actifs financiers	6.3	21 920	16 263
Impôts différés actifs	6.5	3 257	3 285
TOTAL ACTIFS NON COURANTS		115 031	107 034
ACTIFS COURANTS			
Stocks et travaux en cours	6.6	79 043	79 997
Créances clients et autres débiteurs	6.7	139 315	128 742
Actifs d'impôt exigibles	6.7	1 234	3 796
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.8	61 185	73 152
TOTAL ACTIFS COURANTS		280 777	285 687
TOTAL ACTIFS DÉTENUS EN VUE DE LEUR VENTE	6.9	0	710
TOTAL ACTIFS		395 808	393 431
Bilan consolidé passif (en K euros)	Note	30/06/2026	31/12/2025
CAPITAUX PROPRES			
Capital apporté	6.10	49 069	49 069
Réserves et résultats accumulés		82 583	80 337
Résultat de la période		4 057	8 106
Réserves de conversion		18	0
CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE		135 727	137 512
Participations ne donnant pas le contrôle		2 200	1 764
CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS		137 928	139 276
PASSIFS NON COURANTS			
Emprunts et dettes financières non courants	6.11	64 473	62 450
Obligations locatives non courantes	6.11	14 151	11 163
Avantages du personnel		661	477
Impôts différés passifs		747	776
TOTAL PASSIFS NON COURANTS		80 031	74 867
PASSIFS COURANTS			
Passifs financiers	6.11	41 803	35 277
Obligations locatives courantes	6.11	2 317	2 553
Provisions courantes	6.12	5 494	2 580
Dettes fournisseurs et autres dettes	6.12	62 487	66 434
Autres passifs courants	6.12	65 748	71 681
TOTAL PASSIFS COURANTS		177 849	178 525
TOTAL PASSIFS LIÉS AUX ACTIFS DÉTENUS EN VUE DE LEUR VENTE	6.9	0	763
TOTAL PASSIFS		395 808	393 431

2.1.2. Compte de résultat consolidé

Compte de résultat (en K euros)	Note	30/06/2026 (6 mois)	30/06/2025 (6 mois)
Chiffre d'affaires	7.1	84 223	91 223
Charges externes et autres charges		-57 350	-69 460
Impôts et taxes		-774	-657
Charges de personnel		-21 507	-15 505
Dotations nettes aux amortissements et aux provisions	6.13.1	-2 713	-1 323
Autres produits d'exploitation		1 769	431
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT		3 648	4 707
Résultat net sur acquisition et cession d'actifs	7.3 et 7.4	0	-72
Profit résultant d'une acquisition à des conditions avantageuses		2 535	0
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL		6 183	4 636
Charges financières	7.4	-2 976	-3 463
Produits financiers	7.4	707	1 203
RÉSULTAT FINANCIER		-2 269	-2 260
Impôt sur les bénéfices	7.5	-408	-594
RÉSULTAT NET DES SOCIÉTÉS INTÉGRÉES		3 505	1 782
Quote-part dans les résultats des entreprises associées	6.4	1 004	-68
RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ		4 510	1 714
<i>dont part revenant aux actionnaires de la société mère</i>		4 057	1 522
<i>dont part revenant aux participations ne donnant pas le contrôle</i>		452	192
RÉSULTAT PAR ACTION		(€ par action)	(€ par action)
De base	6.10	0,94 €	0,35 €
Dilué	6.10	0,93 €	0,35 €

État du résultat global consolidé

(en K euros)	30/06/2026 (6 mois)	30/06/2025 (6 mois)
Résultat net consolidé	4 510	1 714
Variation de juste valeur des instruments dérivés de couverture nets d'impôts	231	-368
Gains et pertes actuariels sur les régimes de retraites à prestations définies nets d'impôts	38	42
Total gains et pertes non recyclables en résultat net	269	-326
Juste valeur des actifs financiers (effets liés à IFRS 9)	45	293
Total gains et pertes recyclables en résultat net	45	293
Total des autres éléments du résultat global (net d'impôt)	314	-33
RÉSULTAT NET GLOBAL CONSOLIDÉ	4 824	1 681
<i>Dont</i>		
<i>Part du groupe</i>	4 372	1 489
<i>Participations ne donnant pas le contrôle</i>	452	192

2.1.3. Tableau de variation des capitaux propres

(en K euros)	Capital	Réserves	Résultat	Capitaux propres groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Capitaux propres Totaux
AU 31/12/2024	49 069	81 192	8 808	139 069	3 175	142 243
Juste valeur des instruments financiers - Net d'impôt	0	-284	0	-284	0	-284
Gains et pertes actuariels retraite - Nets d'impôt	0	83	0	83	0	83
Juste valeur des actifs financiers (effets liés à IFRS 9)	0	83	0	83	0	83
Total des variations directement reconnues en autres éléments du résultat global (a)	0	-117	0	-117	0	-117
Résultat de l'exercice (b)	0	0	8 106	8 106	-257	7 849
Affectation du résultat (a)	0	8 808	-8 808	0	0	0
Total des produits et charges comptabilisés (a) + (b)	0	8 691	-702	7 989	-257	7 732
Dividendes versés	0	-10 260	0	-10 260	-1 150	-11 409
Augmentation de capital de la société mère	0	0	0	0	0	0
Actions propres	0	200	0	200	0	200
Païement en actions	0	560	0	560	0	560
Variation de périmètre	0	-73	0	-73	-5	-78
Autres	0	28	0	28	0	28
Total des mouvements liés aux opérations sur les actionnaires	0	-9 546	0	-9 545	-1 154	-10 699
AU 31/12/2025	49 069	80 337	8 106	137 513	1 764	139 276

(en K euros)	Capital	Réserves	Résultat	Réserves de conversion	Capitaux propres groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Capitaux propres Totaux
AU 31/12/2025	49 069	80 337	8 106	0	137 513	1 764	139 276
Juste valeur des instruments financiers - Net d'impôt	0	231	0	0	231	0	231
Gains et pertes actuariels retraite - Nets d'impôt	0	38	0	0	38	0	38
Juste valeur des actifs financiers (effets liés à IFRS 9)	0	45	0	0	45	0	45
Total des variations directement reconnues en autres éléments du résultat global (a)	0	314	0	0	314	0	314
Résultat de l'exercice (b)	0	0	4 057	0	4 057	452	4 510
Affectation du résultat (a)	0	8 106	-8 106	0	0	0	0
Total des produits et charges comptabilisés (a) + (b)	0	8 420	-4 049	0	4 372	452	4 824
Ecart de conversion	0	0	0	18	18	0	18
Gains et pertes enregistrés en capitaux propres	0	0	0	18	18	0	18
Dividendes versés	0	-7 586	0	0	-7 586	0	-7 586
Augmentation de capital de la société mère	0	0	0	0	0	0	0
Actions propres	0	-70	0	0	-70	0	-70
Païement en actions	0	1 175	0	0	1 175	0	1 175
Variation de périmètre	0	9	0	0	9	0	9
Autres	0	296	0	0	296	-16	280
Total des mouvements liés aux opérations sur les actionnaires	0	-6 176	0	0	-6 176	-16	-6 191
AU 30/06/2026	49 069	82 582	4 057	18	135 727	2 200	137 927

2.1.4. Tableau des flux de trésorerie

(en K euros)	Note	30/06/2026	30/06/2025
RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ		4 510	1 714
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	-1 004	68
Dotations aux amortissements et dépréciations	6.13.1	2 399	1 297
Paieement fondé sur des actions		1 175	-69
Variation de la juste valeur des instruments financiers		-446	-57
Autres produits et charges calculés		-1 476	222
Dépôts reçus		256	3
Dépôts remboursés		-29	-5
Plus et moins-values de cession d'actifs immobiliers de placement et de titres	7.4	0	72
Marge brute d'autofinancement après coût du financement et impôt		5 383	3 245
Coût de l'endettement financier net		2 571	2 059
Impôts		307	539
Marge brute d'autofinancement avant coût du financement et impôt		8 262	5 843
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	6.13.2	-22 388	6 287
Intérêts versés nets		-2 559	-3 843
Impôts payés		-889	1 172
FLUX NET DE TRÉSORERIE GÉNÉRÉS PAR L'ACTIVITÉ		-17 574	9 461
Flux net de trésorerie générés par l'activité rénovation			
Décaissements sur acquisition d'immobilisations incorporelles et corporelles		-241	-217
Décaissements sur acquisition d'immeubles de placement	6.2	-10	-148
Remboursement d'actifs financiers – Encaissements sur cession d'actifs financiers	6.3	583	63
Encaissements nets sur cession d'immobilisations incorporelles et corporelles		710	625
Encaissements nets sur cession d'immeubles de placement	7.4	0	892
Décaissements sur acquisition d'immobilisations financières	6.3	-2 741	-835
Décaissements / Encaissements sur acquisitions / cessions de filiales nets de la trésorerie acquise et / ou cédée		1 853	-3 922
FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT		155	-3 541
Augmentation de capital		0	0
Dividendes payés aux actionnaires de la société mère		0	-9 941
Distribution aux participations ne conférant pas le contrôle		0	0
Encaissements provenant d'emprunts	6.11		48 272
Remboursement d'emprunts	6.11	-9 197	-70 798
Remboursement des obligations locatives		-1 320	-922
Variation des crédits promoteurs		15 604	-14 591
Variation des autres fonds propres		265	-32
FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT		5 352	-48 014
Variation de trésorerie		-12 067	-42 095
TRÉSORERIE À L'OUVERTURE – CF. § 6.8		73 111	99 818
TRÉSORERIE À LA CLÔTURE – CF. § 6.8		61 044	57 723

Les flux nets de trésorerie générés par l'activité reflètent principalement des effets calendaires sur l'encaissement de certains honoraires de gestion ainsi que du produit d'une cession d'actif réalisée à la fin du semestre. Les encaissements correspondants sont attendus postérieurement à la date de clôture, conformément aux échéances et modalités contractuelles applicables. Ces éléments ont eu un impact temporaire sur la variation du besoin en fonds de roulement. Le produit de cession n'ayant pas été encaissé à la date de clôture, le financement mis en place pour l'acquisition de cet actif demeurait en cours au 30 juin 2026. Les flux correspondants sont présentés au sein des activités de financement.

2.2. NOTES ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDÉS SEMESTRIELS RÉSUMÉS

NOTE 1. Informations générales

Le groupe ATLAND est un acteur global coté présent sur l'ensemble de la chaîne de valeur de l'immobilier : développement immobilier, gestion d'actifs et détention d'actifs long terme. Son métier est de concevoir et de gérer des produits d'investissements immobiliers à destination d'une clientèle de particuliers et de professionnels.

L'entité tête de Groupe, ATLAND, est une société anonyme dont le siège social est situé en France : 121 avenue de Malakoff à Paris. Elle est cotée sur le marché Eurolist compartiment B, de Nyse Euronext Paris.

Les états financiers sont présentés en milliers d'euros. La présente annexe fait partie intégrante des comptes consolidés au 30 juin 2026 tels qu'arrêtés par le Conseil d'Administration en date du 28 juillet 2026.

Faits marquants du semestre

Acquisition des titres Sienna Real Estate

En février 2026, ATLAND a conclu avec Groupe Bruxelles Lambert (GBL) un accord portant sur l'acquisition de 100 % du capital de Sienna Real Estate. L'opération a été définitivement réalisée (closing) le 23 février 2026.

Sienna Real Estate apporte au Groupe une plateforme de gestion institutionnelle paneuropéenne représentant environ 4 milliards d'euros d'actifs sous gestion, sous forme de mandats de gestion immobilière (Investment, Asset et Property Management), plus de 80 collaborateurs — dont plus de 75 hors de France — et une présence dans cinq pays (Allemagne, Pays-Bas, Espagne, Royaume-Uni et France), complétée par un bureau en Corée du Sud ouvrant un accès direct à la région APAC.

L'acquisition a été intégralement financée en numéraire sur la trésorerie disponible du Groupe, sans recours à un endettement dédié ni dilution des actionnaires. Le prix d'acquisition s'accompagne de compléments de prix (earn-outs) susceptibles d'être dus en fonction de l'issue de certains litiges et de la cession d'un co-investissement ; à l'exception d'une clause comptabilisée en provision pour risques et charges, leur juste valeur est estimée à zéro à la date d'acquisition et sera réappréciée au cours de la période de mesure.

À l'issue de cette opération, les actifs sous gestion du Groupe franchissent le seuil des **10 milliards d'euros**, dont plus de 40 % hors de France, concrétisant la transformation d'ATLAND en gestionnaire d'actifs immobilier paneuropéen intégré.

L'acquisition de Sienna Real Estate et ses filiales intervenue au cours de ce premier semestre constitue un regroupement d'entreprises au sens d'IFRS 3 "Regroupements d'entreprises".

A la date d'arrêté des comptes semestriels, les travaux d'identification des actifs acquis et des passifs repris ainsi que leur évaluation à la juste valeur ne sont pas finalisés. Les analyses nécessaires à l'allocation du prix d'acquisition sont en cours et seront poursuivies au cours de la période de mesure prévue par IFRS 3.

En conséquence, la comptabilisation de ce regroupement d'entreprises demeure provisoire. Les montants retenus dans les états financiers consolidés reposent sur les informations disponibles à la date d'arrêté et sont susceptibles d'être revus à mesure de l'avancement des travaux d'évaluation.

Sur cette base provisoire, la juste valeur des actifs nets acquis excède le prix d'acquisition conduisant à la comptabilisation d'un gain sur acquisition à des conditions avantageuses ("badwill") provisoire de 2,5 M€.

Les travaux restant à conduire portent notamment sur l'identification et l'évaluation des actifs incorporels liés à l'activité de gestion, en particulier les relations clients, les contrats de gestion et les autres actifs incorporels associés aux encours sous gestion, ainsi que l'évaluation de certains actifs et passifs repris et des incidences fiscales associées.

La finalisation de ces travaux au cours de la période de mesure pourra conduire à une révision des justes valeurs provisoires retenues et, par conséquent, du montant du goodwill provisoire actuellement comptabilisé.

Lancement d'un second véhicule de développement immobilier

ATLAND poursuit la transformation de son modèle d'opérations de développement avec le lancement de son second véhicule de développement immobilier « ATLAND Développement Immo 2 », dédié au financement en fonds propres d'opérations de promotion, pour compte propre comme pour le compte de promoteurs partenaires.

Doté d'une capacité d'intervention de plus de 500 logements, il a réalisé ses premiers investissements en Île-de-France. Cette montée en puissance confirme l'évolution du modèle d'ATLAND vers un rôle d'asset manager global, capable d'intervenir à toutes les étapes de la chaîne immobilière, pour compte propre comme pour compte de tiers.

Activité de Développement Immobilier

Plusieurs opérations de Développement Immobilier se sont réalisées au cours du semestre : des cessions d'actifs, la livraison de la 2ème tranche du site logistique à Argenteuil, ainsi que la résolution d'une VEFA portant sur une opération de développement tertiaire.

NOTE 2. Principes et méthodes comptables

2.1. Déclaration de conformité

Les états financiers consolidés semestriels résumés du groupe ATLAND au 30 juin 2026 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 2025, 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 2026 sont identiques à ceux utilisés pour les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2025 à l'exception des normes, interprétations et amendements dont l'application est obligatoire à compter du 1^{er} janvier 2026 et qui sont présentés ci-contre.

Normes, amendements et interprétations adoptés par l'Union européenne et d'application obligatoire au 1^{er} janvier 2026

- Amendements à IFRS 7 et IFRS 9 - Classement et évaluation des instruments financiers ;

L'application de ces amendements n'a pas d'impact significatif sur les états financiers consolidés résumés du Groupe au 30 juin 2026.

Normes, amendements et interprétations publiés par l'IASB et adoptés par l'Union Européenne mais non applicables au 1^{er} janvier 2026

- IFRS 18 - Présentation des états financiers et informations à fournir dans les états financiers.

Cette norme, destinée à remplacer IAS 1 et à amender notamment IAS 7 et IAS 8, vise à accroître la comparabilité du compte de résultat via trois nouvelles catégories de charges et produits ("Opérationnelle", "Investissement", "Financement"), améliorer la transparence des indicateurs alternatifs de performance, renforcer la pertinence des informations présentées.

Le Groupe a mené dès 2025 un projet transversal réunissant la direction financière et les métiers pour :

- identifier et clarifier les revenus et charges selon les nouvelles catégories ;
- évaluer les impacts sur la présentation des états financiers et l'information en annexe ;
- adapter les systèmes d'information et les processus de reporting.

Conformément à la norme, l'application sera obligatoire au 1^{er} janvier 2027, de manière rétrospective, nécessitant le retraitement des périodes comparatives. A ce stade le Groupe n'envisage pas d'application anticipée. L'étude d'impact est en voie de finalisation et l'analyse se poursuit notamment sur les indicateurs de performance, avec une communication progressive d'informations complémentaires dans les états financiers intermédiaires jusqu'à l'application définitive d'IFRS 18.

Le Groupe reste vigilant aux recommandations de l'AMF publiées d'ici l'entrée en vigueur obligatoire au 1^{er} janvier 2027.

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

- IFRS 19 - Filiales n'ayant pas d'obligation d'information au public : informations à fournir ;
- IFRS 20 - Actifs et passifs réglementaires.

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

2.2. Utilisation d'estimation

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

Les estimations comptables concourant à la présentation des états financiers au 30 juin 2026 ont été réalisées dans un contexte économique toujours incertain. L'instabilité géopolitique, l'évolution des usages et la persistance d'un coût du crédit immobilier élevé continuent de peser sur le secteur immobilier.

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 2026. 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 ».

NOTE 3. Périmètre de consolidation

Périmètre au 30 juin 2026

Méthodes de consolidation	Investissement	Asset Management	Développement Immobilier	Total au 30/06/2026
Intégration globale	6	73	132	211
Coentreprises	0	0	0	0
Entreprises associées	0	0	0	0
Mises en équivalence	0	1	26	27
TOTAL PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION	6	74	158	238

Périmètre au 31 décembre 2025

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

NOTE 4. Comparabilité des comptes

4.1. Changement de méthodes comptables

Aucun changement de méthode comptable n'a été opéré sur la période comparé au 31 décembre 2025.

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

(En K euros)	Acquisitions 2026	Acquisitions 2025		TOTAL
	Sienna et ses filiales	Keys et ses filiales	Stam et ses filiales	
Prix de cession encaissé				
Prix d'acquisition décaissé	-3 000	-7 967	-9 040	-17 007
Trésorerie des filiales acquises	4 894	3 551	4 411	7 961
Acquisitions de sociétés intégrées après déduction de la trésorerie acquise	1 894	-4 416	-4 630	-9 046

4.3. Informations comparables

L'acquisition de Sienna Real Estate permet au Groupe d'ouvrir une nouvelle phase de mise en œuvre opérationnelle de sa stratégie de plateforme paneuropéenne intégrée, destinée à accompagner durablement ses clients investisseurs.

L'impact de cette prise de contrôle sur les principaux agrégats au 30 juin 2026 est présenté ci-dessous :

Bilan Actif (En K euros)	30/06/2026 - Publié	Sienna et ses filiales	30/06/2026 - Comparable	31/12/2025 - Publié
ACTIFS				
Goodwill	60 138	0	60 138	61 338
Immeubles de placement	2 416	0	2 416	2 410
Participation dans les entreprises associées	6 467	0	6 467	5 469
Actifs financiers non courants	21 920	2 609	19 312	16 263
Stocks	79 043	0	79 043	79 997
Autres actifs	225 823	19 094	206 730	227 955
PASSIFS				
Capitaux propres	137 928	3 123	134 804	139 276
Passifs financiers	122 743	4 664	118 079	111 443
Autres passifs	135 137	13 914	121 222	142 712

Compte de résultat (en K euros)	30/06/2026 - Publié	Sienna et ses filiales	30/06/2026 - Comparable	30/06/2025 - Publié
Chiffre d'affaires	84 223	4 638	79 585	91 223
Charges externes et autres charges	-57 350	-379	-56 971	-69 460
Impôts et taxes	-774	41	-815	-657
Charges de personnel	-21 507	-3 857	-17 650	-15 505
Dotations nettes aux amortissements et aux provisions	-2 713	-583	-2 130	-1 323
Autres produits d'exploitation	1 769	-1	1 770	431
Résultat opérationnel courant	3 648	-140	3 788	4 707
Résultat net sur cession d'actifs	0	0	0	-72
Profit résultant d'une acquisition à des conditions avantageuses	2 535	2 535	0	0
Résultat opérationnel après cession d'actifs	6 183	3 394	2 788	4 636
Charges financières	-2 976	-212	-2 763	-3 463
Produits financiers	707	-125	832	1 203
Résultat financier	-2 269	-337	-1 932	-2 260
Impôt sur les bénéfices	-408	86	-495	-594
Résultat net des sociétés intégrées	3 505	3 143	362	1 782
Quote-part dans les résultats des entreprises associées	1 004	0	1 004	-68
Résultat net consolidé	4 510	3 143	1 366	1 714
<i>dont part revenant aux actionnaires de la société mère</i>	<i>4 057</i>	<i>3 143</i>	<i>914</i>	<i>1 522</i>
<i>dont part revenant aux participations ne donnant pas le contrôle</i>	<i>452</i>	<i>0</i>	<i>452</i>	<i>192</i>

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 Neolieux et Maisons Marianne et leurs filiales.

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

Décomposition par pôle des actifs et passifs

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

01/01/2026 - 30/06/2026 (en K euros)	Investissement	Asset management	Développement Immobilier	Non sectorisé	Total au 30/06/2026
Actifs sectoriels	5 846	135 924	249 547	0	391 317
Impôts différés actifs	13	547	2 697	0	3 257
Créances d'impôts	0	886	348	0	1 234
TOTAL ACTIF	5 859	137 357	252 592	0	395 808
Passifs sectoriels	2 538	107 472	146 503	0	256 513
Capitaux propres consolidés	0	0	0	137 928	137 928
Impôts différés passifs	0	435	312	0	747
Dettes d'impôts	26	594	-0	0	621
TOTAL PASSIF	2 564	108 501	146 814	137 928	395 808
Besoin en Fonds de Roulement	810	998	90 368	0	92 176

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

Résultat par pôles

01/01/2025 – 30/06/2025 (en K euros)	Investissement	Asset management	Développement Immobilier	Total au 30/06/2025
Chiffre d'affaires	147	19 201	71 874	91 222
Charges externes et autres charges	259	-4 502	-65 217	-69 460
Impôts et taxes	6	-304	-359	-657
Charges de personnel	0	-8 986	-6 519	-15 505
Dotations nettes aux amortissements et aux provisions	5	-855	-474	-1 323
Autres produits d'exploitation	9	11	411	431
Résultat opérationnel courant	427	4 565	-285	4 707
Résultat net sur cession d'actifs	33	0	-104	-72
Autres produits sur titres	0	0	0	0
Résultat opérationnel après cession d'actifs	459	4 565	-389	4 636
Charges financières	-2 063	-12	-1 388	-3 463
Produits financiers	641	251	311	1 203
Résultat financier	-1 422	239	-1 076	-2 260
Impôt sur les bénéfices	-68	-345	-180	-594
Résultat net des sociétés intégrées	-1 031	4 459	-1 646	1 782
Quote-part dans les résultats des entreprises associées	0	0	-68	-68
Résultat net consolidé	-1 031	4 459	-1 713	1 714
<i>dont part revenant aux actionnaires de la société mère</i>	<i>-1 031</i>	<i>4 456</i>	<i>-1 902</i>	<i>1 522</i>
<i>dont part revenant aux participations ne donnant pas le contrôle</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>192</i>	<i>192</i>
Dont Résultat net – part des participations ne donnant pas le contrôle				

01/01/2026 – 30/06/2026 (en K euros)	Investissement	Asset management	Développement Immobilier	Total au 30/06/2026
Chiffre d'affaires	64	30 261	53 898	84 223
Charges externes et autres charges	-245	-8 802	-48 303	-57 350
Impôts et taxes	3	-579	-198	-774
Charges de personnel	0	-15 667	-5 841	-21 507
Dotations nettes aux amortissements et aux provisions	-4	-1 754	-955	-2 713
Autres produits d'exploitation	0	155	1 614	1 769
Résultat opérationnel courant	-182	3 614	216	3 648
Résultat net sur cession d'actifs	0	0	0	0
Profit résultant d'une acquisition à des conditions avantageuses	0	2 535	0	2 535
Résultat opérationnel après cession d'actifs	-182	6 149	216	6 183
Charges financières	-14	-1 805	-1 157	-2 976
Produits financiers	29	168	510	707
Résultat financier	15	-1 637	-646	-2 269
Impôt sur les bénéfices	-26	27	-410	-408
Résultat net des sociétés intégrées	-193	4 539	-840	3 505
Quote-part dans les résultats des entreprises associées	33	0	972	1 004
Résultat net consolidé	-161	4 539	132	4 510
<i>dont part revenant aux actionnaires de la société mère</i>	<i>-161</i>	<i>4 539</i>	<i>-321</i>	<i>4 057</i>
<i>dont part revenant aux participations ne donnant pas le contrôle</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>452</i>	<i>452</i>

NOTE 6. Précisions sur certains postes du bilan consolidé

6.1. Goodwill

Décomposition (en K euros)	Valeurs brutes 30/06/2026	Perte de valeur	Valeurs nettes 30/06/2026	Valeurs nettes 31/12/2025
Activité d'Asset Management	32 435	0	32 435	33 635
Activité de développement immobilier	27 703	0	27 703	27 703
TOTAL GOODWILL	60 138	0	60 138	61 338

Variations (en K euros) 01/01/2026 - 30/06/2026	Valeurs brutes	Perte de valeur	Valeurs nettes
31/12/2025	61 338	0	61 338
Ajustement du goodwill dans le délai d'affectation	-1 200	0	-1 200
30/06/2026	60 138	0	60 138

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

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

1. la première "Développement Immobilier" comprenant Neolieux et ses filiales ainsi que la société Maisons Marianne (ex Marianne Développement) et ses filiales ;
2. la seconde "Gestion d'actifs" comprenant notamment ATLAND Voisin, Aedgis Group, ATLAND IM, Keys REIM, STAM Europe, Sienna Real Estate et leurs filiales respectives ;
3. la troisième est l'activité d'investissement avec ATLAND et ses filiales.

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

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

Au 30 juin 2026, aucun indice de perte de valeur n'a été identifié.

L'ajustement de -1 200 K€ constaté sur l'UGT Gestion d'actifs correspond à la révision, dans le cadre de la période d'affectation du prix d'acquisition (IFRS 3), du goodwill provisoire de STAM Europe (acquise le 19 septembre 2025), à la suite de l'évaluation de la valeur de prêts repris par ATLAND IM. Le délai d'affectation de douze mois relatif à cette acquisition court jusqu'au 19 septembre 2026.

L'acquisition de Sienna Real Estate en février 2026, intégrée à l'UGT Gestion d'actifs, n'a pas donné lieu à la constatation d'un goodwill : sur la base de l'affectation provisoire du prix, la juste valeur des actifs nets acquis excédant la contrepartie transférée, l'opération s'est traduite par un gain sur acquisition à des conditions avantageuses (badwill) comptabilisé en résultat (cf. Note 1).

Les tests complets réalisés au 31 décembre 2025 faisaient ressortir des marges de recouvrabilité confortables sur les UGT Gestion d'actifs et Développement immobilier. Compte tenu de l'absence d'indice de perte de valeur au 30 juin 2026, confortée par une analyse de sensibilité, aucun test complet ni aucune dépréciation n'ont été jugés nécessaires au titre de l'arrêté semestriel.

6.2. Immeubles de placement

Variations (en K euros) 01/01/2026 - 30/06/2026	Valeurs brutes	Amortissements et dépréciations nets des reprises	Valeurs nettes
31/12/2025	2495	-85	2410
Augmentations	10	-4	6
Diminutions	0	0	0
Reclassement immeubles de placement destinés à être cédés			
Reclassement immeubles en stock (suite changement destination)			
30/06/2026	2 505	-89	2 416

Aucune dépréciation des immeubles de placement n'est constatée dans les comptes au 30 juin 2026.

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

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

6.3. Actifs financiers

Décomposition (en K euros)	Valeurs brutes 30/06/2026	Dépréciations 30/06/2026	Valeurs nettes 30/06/2026	Valeurs nettes 31/12/2025
Titres de participation non consolidés en juste valeur par OCI	4 439	0	4 439	4 379
Titres de participation non consolidés en juste valeur par résultat	4 123	0	4 123	2 300
Autres créances immobilisées	7 230	0	7 230	6 175
Autres titres immobilisés	4 487	-130	4 357	1 902
Instruments dérivés non courants	475	0	475	163
Autres immobilisations financières	1 296	0	1 296	1 344
TOTAL AUTRES ACTIFS FINANCIERS	22 050	-130	21 920	16 263

Variations (en K euros) 01/01/2026 - 30/06/2026	Valeurs brutes	Dépréciations	Valeurs nettes
31/12/2025	16 263	0	16 263
Mouvements de périmètre	2 609	0	2 609
Variation de juste valeur des titres de participation non consolidés (conformément à IFRS 9)	517	0	517
Variation de juste valeur des instruments de couverture (conformément à IFRS 9)	312	0	312
Augmentations	2 678	-130	2 548
Diminutions	-305	0	-305
Reclassement	-23	0	-23
30/06/2026	22 050	-130	21 920

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

Au cours du premier semestre 2026, le Groupe a investi environ 3,0 M€ dans le fonds de dette privée immobilière ACRED (Aedgis Commercial Real Estate Decarbonisation Fund), comptabilisé en titres de participation non consolidés, donc 2,6 M€ ont été appelés au 30 juin 2026.

Titres non consolidés

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

- Partnership (POP) dans laquelle ATLAND détient une participation de 3,23 % dans le fonds de l'OPCI Dumoulin 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 la réalisation d'un programme de logements en co-promotion avec Nexity.

Les éléments relatifs à ces sociétés au 30 juin 2026 sont les suivants :

Métier	Société	Actif	Détention	Typologie	Date acquisition	Valeur Nette Comptable (en quote-part)	Expertises HD (en quote-part)
Investissement	Paris Office Partnership (POP)	Bureaux	3,23 %	Bureau	24/11/2016	7 317	8 734
Développement	Viry Quai De Châtillon	Logements	20%	Logements	20/12/2023	7 569	-

6.4. Participation dans les entreprises associées

Décomposition (en K euros)	Valeurs brutes 30/06/2026	Dépréciation 30/ 06/2026	Valeurs nettes 30/06/2026	Valeurs nettes 31/12/2025
Participations dans les entreprises associées	7 135	-668	6 467	5 469
TOTAL PARTICIPATIONS DANS LES ENTREPRISES ASSOCIÉES	7 135	-668	6 467	5 469

En K euros	30/06/2026	31/12/2025
Valeur des titres en début de l'exercice	5 468	5 909
Mouvements de périmètre	0	0
Mouvements de capital	0	0
Part du groupe dans les résultats de l'exercice	1 004	1 845
Dividendes distribués	0	-2 212
Autres	-6	-73
VALEUR DES TITRES EN FIN D'EXERCICE	6 467	5 469

Informations sur les entreprises associées

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

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

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

Les éléments financiers relatifs aux sociétés mises en équivalence sont présentés ci-après :

Bilan

(en K euros)	30/06/2026	31/12/2025
Actifs non courants	14	13
Dont immeubles de placement	0	0
Actifs courants	108 003	69 108
Dont stocks	22 292	18 150
Passifs non courants	3 656	0
Dont emprunts auprès des établissements de crédit	0	0
Dont fonds propres investis	0	0
Dont juste valeur des instruments dérivés	0	0
Dont crédits promoteurs	3 656	0
Passifs courants	114 241	80 045
Dont emprunts auprès des établissements de crédit	0	0
Dont crédits promoteurs	0	2 980
Dont fonds propres investis	0	0

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 Développement Immobilier

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

En 2025, Neolieux a lancé son premier club deal de programme immobilier comportant 3 projets.

Au cours du premier semestre 2026 Neolieux a lancé son deuxième club deal de programme immobilier comportant 2 projets.

Neolieux possède entre 32,5 % et 35,3 % des sociétés porteuses de ces projets. Ces sociétés sont intégrées dans les comptes suivant la méthode de la mise en équivalence.

Compte de résultat

(en K euros)	30/06/2026	30/06/2025
Chiffre d'affaires	24 499	256
Résultat net des activités poursuivies	749	-169
Résultat global total	749	-169

Quote-part dans les résultats des entreprises associées

(en K euros)	30/06/2026	30/06/2025
Véhicule ADI1	545	
Véhicule ADI2	402	
Autres	57	-68
Total quote-part dans les résultats	1 004	-68

6.5. Impôts différés nets

Les impôts différés nets se décomposent de la manière suivante :

	30/06/2026	31/12/2025
Déficits reportables activés	2 770	2 512
Écart d'évaluation	-371	-371
Instruments dérivés	-116	-37
Retraites	128	119
Frais d'émission d'emprunts	-1	-3
Autres	101	288
IMPOTS DIFFERES NETS	2 511	2 509

À noter qu'au 30 juin 2026, les déficits reportables non activés s'élèvent à 38,7 millions d'euros.

6.6. Stocks et encours

Décomposition (en K euros)	Valeurs brutes 30/06/2026	Dépréciation 30/06/2026	Valeurs nettes 30/06/2026	Valeurs brutes 31/12/2025	Dépréciation 31/12/2025	Valeurs nettes 31/12/2025
Stocks et travaux en cours	79 289	-247	79 043	80 243	-247	79 997
TOTAL STOCKS ET TRAVAUX ENCOURS	79 289	-247	79 043	80 243	-247	79 997

Variations (en K euros)	Stocks bruts	Dépréciations	Stocks nets
31/12/2025	80 243	-247	79 997
Acquisitions nettes	30 218	0	30 218
Cessions nettes	-31 172	0	-31 172
Dotations	0	0	0
Reprises	0	0	0
30/06/2026	79 289	-247	79 043

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

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

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

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

6.7. Créances clients et autres débiteurs

Décomposition (en K euros)	Valeurs brutes 30/06/2026	Dépréciation 30/06/2026	Valeurs nettes 30/06/2026	Valeurs brutes 31/12/2025	Dépréciation 31/12/2025	Valeurs nettes 31/12/2025
Créances clients	25 009	-246	24 763	12 673	-254	12 419
Actifs de contrats	64 735	-221	64 514	69 792	-144	69 648
TOTAL CRÉANCES CLIENTS	89 744	-466	89 278	82 465	-398	82 067
Avances et acomptes versés	877	0	877	699	0	699
Créances sociales	125	0	125	200	0	200
Créances fiscales hors IS	29 444	0	29 444	27 381	0	27 381
Créances sur co-promotion	2 575	0	2 575	3 834	0	3 834
Créances sur cessions d'immobilisations	1 160	0	1 160	4	0	4
Débiteurs divers	14 899	0	14 899	13 925	0	13 925
Charges constatées d'avance	958	0	958	632	0	632
TOTAL AUTRES DÉBITEURS	50 037	0	50 037	46 675	0	46 675
TOTAL ACTIFS COURANTS	139 781	-466	139 315	129 140	-398	128 742

Le Groupe n'a pas connu de défaut de paiement significatif sur la période. L'actualisation du risque de non-recouvrement de créances conduit à une dotation pour dépréciation nette de 68 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 52,8 M€ au 30 juin 2026 contre 89,5 M€ au 31 décembre 2025.

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

6.8. Trésorerie et équivalents de trésorerie

Décomposition (en K euros)	Valeurs nettes 30/06/2026	Valeurs nettes 31/12/2025
Valeurs mobilières de placement	4 063	14 043
Trésorerie ⁽¹⁾	57 122	59 109
TOTAL TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU BILAN	61 185	73 152
Découverts bancaires	-141	-41
TOTAL TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU SENS DU TFT	61 044	73 111

(1) (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/ 12/2025	Acquisitions, créations et apports	Diminution par cessions	Autres mouvements	Valeurs au 30/ 06/2026
Immeubles de placement destinés à la vente	0	0	0	0	0
Actifs immobiliers destinés à la vente	710	0	-710	0	0
TOTAL	710	0	-710	0	0

Au 31 décembre 2025, le poste était composé d'un centre d'art situé à Vauréal (95) qui a été vendu au cours du premier semestre 2026.

6.10. Capitaux propres

Évolution du capital

En nombre de titres et en euros	Nombre d'actions	Nominal	Capital social
Nombre d'actions émises au 31/12/2025	4 460 802	11	49 068 822
Nombre d'actions émises au 30/06/2026	4 460 802	11	49 068 822

Actions propres

L'Assemblée Générale Mixte du 20 mai 2026 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 la plus élevée des valeurs suivantes :

- › le dernier cours coté résultant de l'exécution d'une transaction à laquelle la société n'aura pas été partie prenante ;
- › l'offre d'achat indépendante en cours la plus élevée sur la plate-forme de négociation où l'achat aura été effectué.

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 20 mai 2026. Il annule et remplace l'autorisation antérieurement consentie et mise en œuvre sous la douzième résolution de l'Assemblée Générale Mixte du 16 mai 2025.

Sous l'empire de la délégation actuelle et précédente, le Conseil d'administration a utilisé ce droit. Ainsi, au 30 juin 2026, le nombre d'actions auto-détenues est de 125 396 dont 6 574 au travers du contrat de liquidité avec Rothschild Martin Maurel.

Dans les comptes consolidés intermédiaires au 30 juin 2026, ces actions ont été portées en déduction des capitaux propres et ont été exclues du nombre moyen pondéré d'actions en circulation.

Dilution et actions gratuites

Au 30 juin 2026, la société a émis 28 plans d'actions dont cinq sont encore en cours pour un total de 72 039 actions selon le détail suivant :

Plan	Nombre d'actions attribuées	Date d'attribution des actions	Date d'acquisition prévisionnelle des actions	Prix de l'action à la date d'attribution (€)	Caduques / Perdues	Plan en cours	Conditionnées (performance)	Présence
24	9 192	25-mars-25	25-mars-27	42,80 €	3 447	5 745	0	5 745
25	23 364	30-juil.-25	30-juil.-26	45,00 €	0	23 364	0	23 364
26	5 051	24-mars-26	24-mars-27	38,40 €	0	5 051	0	5 051
27	25 253	24-mars-26	24-mars-28	38,40 €	0	25 253	25 253	0
28	12 626	24-mars-26	24-mars-27	38,40 €	0	12 626	12 626	0
TOTAL	75 486				3 447	72 039	37 879	34 160

Pour les plans 24, 25 et 26 il n'y a pas de condition de performance, ceux-ci ne sont conditionnés qu'à la présence des salariés.

Ces plans concernent des managers et mandataires d'ATLAND.

Pour les plans 27 et 28 les actions sont conditionnées à des objectifs d'atteinte de performance financière (notamment d'EBITDA Récurrent Retraité cible) ainsi qu'à la réalisation d'actions opérationnelles définies (telles que des opérations de croissance externe ou de club-deal).

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)	30/06/2026	30/06/2025
NUMÉRATEUR		
Résultat net, part du groupe	4 057	1 522
DÉNOMINATEUR		
Nombre moyen d'actions pondéré non dilué	4 327 598	4 294 336
Effets des actions potentielles dilutives		
Droits d'attribution d'actions gratuites	56 239	24 385
Effet dilutif potentiel total	56 239	24 385
Nombre moyen d'actions pondéré dilué	4 383 837	4 318 721
RÉSULTAT NET, PART DU GROUPE, NON DILUÉ PAR ACTIONS (en €)	0,94 €	0,35 €
RÉSULTAT NET, PART DU GROUPE, DILUÉ PAR ACTIONS (en €)	0,93 €	0,35 €

Dividendes

(en K euros)	30/06/2026	31/12/2025
Versement aux actionnaires Atland :	0	0
➤ Dividendes prélevés sur le résultat fiscal exonéré (en application du régime SIIC)	0	0
➤ Dividendes prélevés sur le résultat fiscal taxable	7 806	9 941
TOTAL	7 806	9 941

Les dividendes par action distribués pour les exercices 2026 et 2025 et au titre des résultats 2025 et 2024 s'élèvent respectivement à 1,75 € et 2,30 €.

Le dividende relatif à l'exercice 2025 a été réglé en date du 9 juillet 2026.

6.11. Passifs financiers courants et non courants

Décomposition (en K euros)	30/06/2026	31/12/2025
Emprunt obligataire ⁽¹⁾	4 703	4 703
Emprunts auprès des établissements de crédit	44 132	51 915
Obligations locatives	14 151	11 599
Crédits promoteurs	15 502	5 250
Dettes financières diverses – Dépôts de garanties	136	146
Total passifs financiers non courants	78 623	73 613
Emprunts auprès des établissements de crédit	11 991	12 491
Obligations locatives	2 317	1 850
Crédits promoteurs	28 404	23 052
Dettes financières diverses – Dépôts de garanties	1 069	191
Concours bancaires courants	141	41
Intérêts courus non échus	197	205
Total passifs financiers courants	44 120	37 830
Passifs destinés à être cédés	0	763
TOTAL PASSIFS FINANCIERS COURANTS ET NON COURANTS	122 743	112 206

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

Échéancier (en K euros)	Moins d'un an	2 ans	3 ans à 5 ans	Plus de 5 ans	Total
Emprunt obligataire	0	4 703	0	0	4 703
Coupons courus sur emprunt obligataire	0	0	0	0	0
Emprunts auprès des établissements de crédit	11 991	7 992	36 141	0	56 124
Emprunts – Crédit-bail	0	0	0	0	0
Obligations locatives	2 317	2 302	6 488	5 361	16 468
Dette sur intérêts minoritaires ou options de vente accordées aux minoritaires	0	0	0	0	0
Crédits promoteurs	28 404	15 502	0	0	43 906
Juste valeur des instruments dérivés	0	0	0	0	0
Dettes financières diverses – Dépôts de garanties	1 069	52	68	16	1 205
Actionnaires – Dividendes à payer	0				0
Concours bancaires courants	141				141
Intérêts courus non échus	197				197
Passifs destinés à être cédés	0				0
Total	44 120	30 551	42 696	5 377	122 745

Instruments de trésorerie

Le Groupe utilise des instruments financiers de couverture de taux pour se prémunir contre les fluctuations des taux d'intérêt. Ces contrats font l'objet d'une évaluation externe.

Au 30 juin 2026, leur juste valeur a ainsi donné lieu à la comptabilisation d'un actif de 475 K€ soit un gain net d'impôt de 356 K€.

Pour mémoire, le solde de la valorisation au 31 décembre 2025 faisait ressortir un gain net de 122 K€.

Taux moyen de la dette

Le taux d'intérêt moyen du Groupe (hors obligations locatives liées à IFRS 16) s'élève à 4,56% au 30 juin 2026 contre 4,43 % au 31 décembre 2025. Le Groupe a mis en place des swaps de taux en juillet 2025 permettant de couvrir à taux fixe plus de 80% de la dette corporate.

(en K euros)	Emprunt obligataire	Emprunts auprès des établissements de crédit	Emprunts crédits-bails	Dettes liées aux obligations locatives (IFRS 16)	TOTAL
SOLDE AU 31/12/2025	4 703	64 406	0	13 449	82 558
Augmentations	0			0	0
Remboursements	0	-9 060	0	-1 320	-10 380
Variation de périmètre	0	0	0	4 891	4 891
Autres (dont reclassement en IFRS 5)	0	776	0	-553	224
SOLDE AU 30/06/2026	4 703	56 123	0	16 468	77 294

Covenants

Au 30 juin 2026, l'encours total des dettes bancaires affectées à l'activité d'investissement et l'acquisition de titres de sociétés (hors intérêts courus non échus) est de 56 123 K€ hors crédits promoteurs.

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

La souscription par ATLAND le 27 juin 2025 d'une dette corporate de 40 M€ et la mise en place d'un crédit de croissance externe plafonné à 20 M€ et tiré à hauteur de 19 M€, le solde de 1 M€ n'étant plus disponible à ce jour, a donné lieu à la mise en place de deux *covenants* objets d'une communication semestrielle :

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

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

Au 30 juin 2026, les niveaux maximum sont indiqués dans le tableau ci-après :

	Covenant
Ratio R1	Maximum 2.00
Ratio R2	DSCR Minimum 1.00
Si DSCR Minimum non atteint, Trésorerie Minimum	50 M€

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

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

Evolution des ratios

	30/06/2026	31/12/2025
Ratio R1		
➤ <i>Leverage Ratio</i>	0.5	0.6
Ratio R2		
➤ DSCR	4.4	n.a.(1)
➤ Minimum Trésorerie	n.a.(2)	59 M€

n.a. (1) : DSCR non requis au 31/12/2025

n.a. (2) : DSCR atteint au 30/06/26, Minimum Trésorerie n.a.

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

Au 30 juin 2026, le Groupe remplit l'ensemble de ses obligations contractuelles relatives à ces clauses d'exigibilité anticipée.

Couverture de la dette

Ainsi, au 30 juin 2026, la couverture de la position de taux s'établit à plus de 95 %, contre près de 85 % au 31 décembre 2025 (hors crédits promoteurs court terme et obligations locatives).

Montant (en K euros)	30/06/2026			31/12/2025		
	Taux fixe	Taux variable	Total	Taux fixe	Taux variable	Total
Emprunts et dettes financières ⁽¹⁾	4 705	51 419	56 123	6 000	59 170	65 170
Obligations locatives (IFRS 16)	16 468	0	16 468	13 449	0	13 449
Obligations non convertibles	4 703	0	4 703	4 703	0	4 703
Passif financier net avant gestion	25 875	51 419	77 294	24 152	59 170	83 321
<i>En proportion hors emp. Obligataire</i>	<i>8,38%</i>	<i>91,62%</i>	<i>100,00%</i>	<i>9,21%</i>	<i>90,79%</i>	<i>100,00%</i>
<i>En proportion y/c emp. Obligataire</i>	<i>33,48%</i>	<i>66,52%</i>	<i>100,00%</i>	<i>28,99%</i>	<i>71,01%</i>	<i>100,00%</i>
Passif financier net avant gestion	25 875	51 419	77 294	24 152	59 170	83 321
Couverture						
<i>Juste valeur positive</i>	<i>0</i>	<i>475</i>	<i>475</i>	<i>0</i>	<i>163</i>	<i>163</i>
<i>Juste valeur négative</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Total couverture	0	-475	-475	0	-163	-163
PASSIF FINANCIER NET APRÈS GESTION	25 875	50 944	76 819	24 152	59 007	83 158

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

Échéancier (en K euros)	30/06/2026			31/12/2025		
	Taux fixe	Taux variable	Total	Taux fixe	Taux variable	Total
Capital restant dû couvert (y/c emprunt obligataire et obligations locatives)	25 875	49 371	75 246	24 152	49 371	73 523
Capital restant dû couvert (y/ compris emprunt obligataire mais hors obligations locatives)	9 408	49 371	58 779	10 703	49 371	60 074
Capital restant dû couvert (hors emprunt obligataire et obligations locatives)	4 705	49 371	54 076	6 000	49 371	55 371
% des dettes couvertes totales	100,00%	96,02%	97,35%	100,00 %	83,44%	88,24%
% des dettes couvertes (hors obligations locatives)	100,00%	96,02%	96,63%	100,00 %	83,44%	85,98%
% des dettes couvertes (hors emprunt obligataire et obligations locatives)	100,00%	96,02%	96,35%	100,00 %	83,44%	84,96%

Endettement net

Au 30 juin 2026, l'endettement net, y compris la dette liée aux obligations locatives, est le suivant :

(en K euros)	30/06/2026	31/12/2025
Total des passifs financiers courants et non courants	122 745	112 206
Juste valeur des Instruments dérivés à l'actif	-475	-163
Trésorerie disponible	-61 185	-73 152
ENDETTEMENT NET	61 084	38 891
Juste valeur nette des instruments de couverture	475	163
ENDETTEMENT NET HORS JUSTE VALEUR DES COUVERTURES	61 559	39 054

Hors dette IFRS 16, l'endettement net se monte à 44 617 K€ y compris la juste valeur des couvertures et 45 091 K€ hors juste valeur des couvertures de taux.

Informations sur les instruments financiers

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

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

Au 30/06/2026 (en K euros)	Note	Actifs et passifs désignés à la juste valeur par résultat	Instruments dérivés de couverture	Instruments financiers disponibles à la vente	Prêts et créances	Passifs au coût amorti	Total valeur nette comptable	Cotations sur un marché actif – Niveau 1	Modèle interne sur des données observables – Niveau 2	Modèle interne sur des données non observables – Niveau 3
Titres immobilisés non consolidés	6.3			8 641	4 357		12 998			12 998
Instruments dérivés de couverture	6.3	475					475		475	
Dépôts de garantie et cautions versés	6.3				1 217		1 217		1 217	
Comptes courants et autres créances financières	6.3				7 230		7 230		7 230	
Valeurs mobilières de placement	6.8	4 063					4 063	4 063		
Disponibilités et trésorerie	6.8				57 122		57 122	57 122		
TOTAL ACTIFS FINANCIERS		4 539	0	8 641	69 926	0	83 105	61 185	8 922	12 998
Emprunts obligataires	6.11					4 703	4 703		4 703	
Emprunts auprès des étbs de crédit	6.11					56 278	56 278		56 278	
Emprunts relatifs aux actifs destinés à la vente						0	0		0	
Crédits promoteurs	6.11					43 949	43 949		43 949	
Obligations locatives						16 468	16 468		16 468	
Autres dettes financières						546	546		546	
Instruments dérivés de couverture	6.11 / 6.13	0				0	0		0	
Dépôts de garantie reçus	6.10 / 6.13					659	659		659	
Découverts bancaires	6.8					141	141	141		
Fonds propres	6.10					0	0		0	
TOTAL PASSIFS FINANCIERS		0	0	0	0	122 744	122 744	141	122 602	0

6.12. Dettes fournisseurs et autres dettes

Décomposition (en K euros)	30/06/2026	31/12/2025
Fournisseurs	62 487	66 432
Fournisseurs d'immobilisations	0	0
DETTE FOURNISSEURS	62 487	66 432
Provisions courantes	5 494	2 580
Clients créditeurs	415	1 548
Dettes sociales et fiscales	38 117	44 312
Dettes sur co-promoteurs	7 755	9 624
Actionnaires - Dividendes à payer	7 586	0
Dette d'impôt	621	3 632
Charges appelées d'avance	789	785
Dettes diverses	7 293	8 730
Produits constatés d'avance	3 174	3 050
AUTRES PASSIFS COURANTS	71 242	74 262
TOTAL PASSIFS LIES AUX ACTIFS DESTINÉS À LA VENTE	0	763
TOTAL DETTES FOURNISSEURS ET AUTRES PASSIFS COURANTS	133 730	141 458

6.13. Notes sur le tableau de flux de trésorerie

6.13.1. Dotations aux amortissements et dépréciations

(en K euros)	30/06/2026	30/06/2025
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS SUIVANT LE COMPTE DE RÉSULTAT	-2 713	-1 323
Neutralisation des reprises de provisions sur stocks nettes des dotations	8	0
Dépréciation financière sur titres de participation des entités non consolidées	-208	0
Neutralisation des reprises de provisions pour risques et charges nettes des dotations	426	-34
Neutralisation des reprises de provisions sur créances douteuses nettes des dotations	87	8
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS SUIVANT LE TFT	-2 399	-1 297
Dotations aux amortissements immobilisations incorporelles	-180	-175
Dotations aux amortissements immobilisations corporelles	-2 012	-125
Dotations aux amortissements des droits d'utilisation des actifs loués	0	-997
Dotations aux provisions sur titres de participation non consolidés	-285	0
Reprises provisions pour dépréciation titres de participation non consolidés	77	0

6.13.2. Besoin en fonds de roulement

Échéancier (en K euros)	30/06/2026	31/12/2025
ACTIFS COURANTS	218 354	208 735
Stocks et en cours	79 043	79 997
Créances clients et autres débiteurs	139 311	128 738
PASSIFS COURANTS	126 178	137 539
Fournisseurs (hors fournisseurs d'immobilisations) et autres dettes	62 487	66 432
Autres créditeurs	63 691	71 107
TOTAL BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	92 176	71 196

(en K euros)	30/06/2026	31/12/2025
Total besoin en fonds de roulement à l'ouverture	71 196	102 669
Variation de périmètre	-1 244	-8 497
Variation du besoin en fonds de roulement du tableau des flux de trésorerie	22 388	-25 231
Autres*	-164	2 255
TOTAL BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT À LA CLÔTURE	92 176	71 196

Dont neutralisation des dividendes perçus des entreprises associées pour 2 212 K€ en 2025

Au 30 juin 2026, le besoin en fonds de roulement a augmenté de manière significative principalement du fait de l'activité « Développement immobilier » en lien avec l'avancement à date des opérations de Construction / Promotion et Rénovation.

La variation du poste BFR s'explique par les effets suivants :

- › des variations de stocks et en-cours en fonction du rythme de production et de livraison ;
- › du lancement des projets immobiliers en club-deals versus en propre. Ces opérations lancées en 2025 sont mises en équivalence ;
- › des variations des créances clients liées à l'activité de Développement Immobilier qui résultent de la transformation des actifs sur contrats (en créances) au fur et à mesure des appels de fonds auprès des clients.

6.13.3. Encaissements / Remboursements d'emprunts

Les variations des emprunts au cours du semestre résultent principalement :

- › De la souscription de nouveaux financements destinés à accompagner les opérations de création de valeur du Groupe, notamment les programmes de rénovation et de restructuration d'actifs immobiliers (11,5 M€ inclus dans la variation des crédits promoteurs) ;
- › Au service courant de la dette (notamment, remboursement de la première échéance due au titre de la dette corporate de 59 M€ levée en 2025 pour 7,9 M€), ainsi qu'aux remboursements anticipés des emprunts finançant totalement ou partiellement des actifs ayant fait l'objet d'un arbitrage au cours du semestre.

NOTE 7. Informations sur le compte de résultat

7.1. Chiffre d'affaires

(en K euros)	30/06/2026 (6 mois)	30/06/2025 (6 mois)
Investissement (revenus locatifs)	64	147
Développement Immobilier	53 898	71 875
Asset Management et Gestion Réglementée	30 261	19 201
TOTAL CHIFFRE D'AFFAIRES	84 223	91 223

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

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

7.2. Détail de l'Ebitda Récurrent Retraité

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

(en K euros)	30/06/2026 (6 mois)	30/06/2025 (6 mois)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT	3 648	4 707
Amortissements et dépréciations des immobilisations	2 192	1 297
Paielements en actions	1 175	-69
Dividendes reçus des entreprises comptabilisées par équivalence et ayant une nature opérationnelle (retraités du coût de l'endettement financier net, des amortissements et dépréciations des immobilisations ainsi que de l'impôt)	1 036	-16
Contribution des club deal et opérations en co-investissement	519	123
Eléments non récurrents	1 683	1 267
EBITDA RECURRENT RETRAITÉ	10 253	7 309

7.3. Résultat sur cessions d'actifs

(en K euros)	30/06/2026	30/06/2025		
	Immeuble de placement ⁽¹⁾	Immeuble de placement ⁽¹⁾	Actifs immobiliers ⁽²⁾	TOTAL
Produits de cession	710	280	2 351	2 631
Frais de cession	0	0	-26	-26
Indemnité de remboursement anticipé sur emprunt	0	0	-35	-35
Produits de cession (valeur nette)	710	280	2 290	2 570
Valeur nette comptable des éléments cédés et autres frais	-710	-247	-2 394	-2 641
RÉSULTAT DE CESSION NET D'ACTIFS NON COURANTS	0	33	-104	-72

(1) Cession d'un centre d'art sis Vauréal

(2) Cession d'actifs immobiliers sis Vauréal (notamment ancien siège social Maisons Marianne)

7.4. Résultat financier

(en K euros)	30/06/2026 (6 mois)	30/06/2025 (6 mois)
Produits financiers	186	1 048
Charges financières	-2 644	-3 053
Juste valeur des titres de participation non consolidés (IFRS 9)	446	0
Juste valeur des valeurs mobilières de placement	0	0
COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET	-2 011	-2 006
Juste valeur des contrats de couvertures (IFRS 9)	0	-56
Variation des provisions	-256	-197
Autres produits et charges financiers	-2	0
AUTRES PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS	-258	-254
RÉSULTAT FINANCIER	-2 269	-2 260

7.5. Impôts sur les bénéfices

(en K euros)	30/06/2026 (6 mois)	30/06/2025 (6 mois)
Impôts sur les sociétés exigibles	435	473
Impôts différés	-27	121
IMPÔTS SUR LES BÉNÉFICES	408	594

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)	30/06/2026	30/06/2025
Résultat net après impôt	4 510	1 714
Résultat des participations dans les entreprises associées	-1 004	68
Impôts sur les bénéfices	408	594
Résultat des activités courantes avant impôts	3 914	2 376
Taux d'imposition théorique retenu par le groupe	25,00%	25,00%
Taux d'imposition réel	10,44%	25,00%
Taux d'imposition réel hors CVAE	8,72%	23,36%
Charge d'impôt théorique	978	594
Différence entre l'impôt théorique et les impôts sur le résultat	570	-0
Cet écart s'explique comme suit :		
Effets des différences permanentes	-0	239
Impact de la CVAE (nette de son économie d'IS)	-67	-39
Effets des crédits d'impôts	0	0
Effet net des impôts différés non constatés en social	474	-92
Effet du sous palier soumis au régime SIIC – Résultat exonéré	0	0
Incidence des reports déficitaires antérieurs	510	0
Incidence des déficits de la période non activés	-318	41
Différence de taux d'imposition	0	0
Effet de l'impact du taux estimé de fin d'année	0	-200
Autres	-29	51
Sous total des réconciliations	570	0
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)	30/06/2026	31/12/2025
Engagements reçus liés au financement	0	0
Engagements reçus liés au périmètre : garanties de passif reçues	17 367	7 467
Engagements reçus liés aux activités opérationnelles	11 500	11 500
Cautions reçues dans le cadre de la loi Hoguet (France)	11 500	11 500
Cautions reçues des locataires	0	0
Promesses unilatérales reçues sur le foncier et autres engagements	0	0
Autres engagements reçus liés aux activités opérationnelles	0	0
TOTAL ENGAGEMENTS REÇUS	28 867	18 967
Engagements donnés liés au financement	29 346	21 576
Inscription en privilèges de prêteurs de deniers	9 460	8 070
Hypothèque ou promesse d'affectation hypothécaire	19 886	13 506
Nantissement de titres	0	0
Engagements donnés liés au périmètre : garanties de passifs donnés	0	0
Engagements donnés liés aux activités opérationnelles	60 784	69 611
Garanties d'achèvements des travaux	34 422	55 323
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	22 913	11 288
Autres cautions et garanties données	3 449	3 000
TOTAL ENGAGEMENTS DONNÉS	90 130	91 189

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

Au 30 juin 2026, le Groupe ne dispose pas de lignes de crédit disponibles non utilisées à l'exception des financements adossés à la construction d'actifs à court terme et long terme.

Engagements réciproques

Pour assurer la maîtrise foncière des futures opérations de promotion, le Groupe signe des promesses de vente unilatérales ou synallagmatiques avec les propriétaires de 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 2026, 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 4,42 ans au 30 juin 2026.**

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 2026

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	133	1 459	977	2 569

8.4. Événements postérieurs au 30 juin 2026

Entre le 30 juin 2026 et la date d'arrêté des comptes par le Conseil d'administration, le Groupe a procédé au paiement, le 9 juillet 2026, du dividende au titre de l'exercice 2025, déjà comptabilisé en dette au 30 juin 2026. Cet événement, déjà pris en compte dans les comptes semestriels ou dépourvus d'incidence significative sur ceux-ci, ne constitue pas un événement postérieur au sens d'IAS 10 nécessitant un ajustement ou une information complémentaire.

Aucun autre événement significatif susceptible d'avoir une incidence sur la situation financière, le patrimoine ou les résultats du Groupe n'est intervenu entre le 30 juin 2026 et la date d'arrêté des comptes.

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)	30/06/2026	30/06/2025
Opérations réalisées en co-promotion ou co-investissements		
Chiffre d'affaires	4 764	2 761
Opérations réalisées avec des entités ad hoc		
Intérêts financiers sur apports en compte courant	61	116

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)	30/06/2026	30/06/2025
Rémunérations et autres avantages (y compris paiements fondés sur des actions)	1 617	957
Redevances de marque	368	416
Jetons de présence	85	88
Honoraires mandataire FINEXIA	600	600

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

2.3. GLOSSAIRE

Carnet de commandes ou Backlog : il recouvre, pour les ventes en l'État Futur d'Achèvement (VEFA), le montant HT base 100 (i) des lots réservés pour lesquels l'acte de vente notarié n'a pas encore été signé et (ii) des logements actés non livrés, à hauteur de la partie non encore prise en chiffre d'affaires.

Chiffre d'affaires à l'avancement : dans le cadre des contrats de vente en l'état futur d'achèvement (VEFA), il correspond au chiffre d'affaires comptabilisé à l'avancement selon la norme IFRS 15 (Produits des activités ordinaires tirées des contrats), à la fois en fonction de l'avancement commercial (régularisations notariées) et de l'avancement technique (avancements des chantiers).

Collecte nette : la collecte nette se compose de la collecte brute moins la décollecte sur une période donnée.

Dette corporate consolidée : elle correspond à l'ensemble des emprunts et dettes financières portant intérêts à l'exclusion des dettes financières liées à des opérations immobilières et des dettes sur les obligations locatives (IFRS 16). Cet indicateur ne constitue pas un agrégat défini par les normes IFRS et est présenté à titre d'indicateur alternatif de performance.

Ebitda récurrent retraité : il correspond au résultat opérationnel avant résultat des cessions et avant éléments dont le caractère est exceptionnel dans leur survenance ou leur montant. Il est égal au résultat opérationnel courant :

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

Endettement net consolidé : il correspond à la somme des passifs financiers courants et non courants nets de la trésorerie et équivalent de trésorerie tel que ces éléments ressortent des comptes consolidés IFRS (il peut être calculée avec ou hors impact IFRS 16).

Éléments non récurrents : il s'agit des éléments dont le caractère est exceptionnel dans leur survenance ou leur montant (caractère inhabituel).

Marge sur Honoraires : il s'agit du ratio entre le résultat brut d'exploitation des différentes activités générant des revenus issus des honoraires (y compris les honoraires de souscription, honoraires de gestion, honoraires de commercialisation ...) et le chiffre d'affaires de ces activités.

Pipeline : il représente l'ensemble des terrains pour lesquels tout engagement (promesse de vente, LOI, accord d'exclusivité...) a été signé sur validation d'un comité d'engagement. Ce portefeuille est mesuré en nombre de logements potentiels non encore

réservés et est estimé en volume de chiffre d'affaires prévisionnel hors taxes.

Rendement sur Fonds Propres : cet indicateur permet de mesurer la rentabilité du bilan investi par le Groupe dans son activité d'investissement, en rapportant le résultat généré par cette activité aux fonds propres mobilisés. Selon la nature des activités, cet indicateur peut correspondre à un taux de rendement interne (TRI) ou à un objectif de rentabilité.

Réservations : elles correspondent à des promesses d'achats de lots immobiliers signées par des clients et contresignées par Neolieux ou ses filiales, mesurés en volume (unités) et en valeur HT. Elles sont le reflet de l'activité commerciale du Groupe et leur intégration au chiffre d'affaires est conditionnée par le temps nécessaire de transformation d'une réservation en une signature d'acte notarié, fait générateur de la prise de résultat. Par ailleurs, dans les programmes de logements collectifs incluant des immeubles mixtes (appartement, locaux d'activité, commerce, bureaux), toutes les surfaces sont converties en équivalent logements. Dans les opérations hôtelières le nombre d'unités équivaut au nombre de chambres.

Résultat net récurrent (consolidé) : il correspond au résultat avant provisions pour dépréciations des actifs et variation de valeur des instruments de couverture et avant éléments dont le caractère est exceptionnel dans leur survenance ou leur montant.

Taux de distribution : le taux de distribution mesure la rentabilité annuelle d'une SCPI. Il correspond au rapport entre le dividende brut avant prélèvements, versé au titre de l'année N (pour une part en pleine jouissance) et le prix de la part en vigueur au 1^{er} janvier de l'année N.

Taux d'intérêts moyen : il correspond au taux des emprunts corporate et des emprunts liés à l'activité d'investissement.

Taux d'occupation financier : le Taux d'Occupation Financier (TOF) correspond au montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés par la SCPI, ainsi que des indemnités compensatrices de loyers, divisé par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

Taux d'occupation physique : il mesure la part des surfaces effectivement occupées par des locataires en proportion de la surface totale disponible dans un patrimoine immobilier.

Valeur des actifs sous gestion : la valeur des actifs sous gestion (« AUM » pour *Assets Under Management*) correspond à la valeur vénale hors droits totale des actifs immobiliers détenus au sein des véhicules d'investissement gérés ou conseillés par les entités du Groupe, que ce soit dans le cadre de mandats réglementés ou de contrats de gestion, pour le compte de leurs investisseurs.

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



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

3.1	CONCLUSION SUR LES COMPTES	56
3.2	VÉRIFICATION SPÉCIFIQUE	56

Période du 1^{er} janvier au 30 juin 2026

ATLAND SA

121 avenue de Malakoff

75116 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 2026 au 30 juin 2026, 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 31 juillet 2026

PricewaterhouseCoopers Audit

Jean-Baptiste Deschryver

Associé

Neuilly-sur-Seine, le 31 juillet 2026

Grant Thornton

Laurent Bouby

Associé

Conception et Réalisation



pomelo-paradigm.com

ATLAND est un acteur global présent sur l'ensemble de la chaîne de valeur de l'immobilier. Avec ses 320 collaborateurs, ATLAND intervient sur les marchés de l'immobilier d'entreprise et du logement au travers de ses activités de gestionnaire d'actifs, de développeur immobilier et de plateforme digitale d'investissement.

Au 30 juin 2026, le Groupe gère plus de 10 Mds€ d'actifs.

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

121 avenue de Malakoff
75116 Paris 01 40 72 20 20

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

ATLAND