

ATLAND SA

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

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

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

Grant Thornton
Membre français de Grant Thornton International
29, rue du Pont
92200 Neuilly-sur-Seine

Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle

(Période du 1^{er} janvier 2026 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.

I - Conclusion sur les comptes

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

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

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

II - Vérification spécifique

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

ATLAND SA

Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle

Période du 1^{er} janvier 2026 au 30 juin 2026 - Page 2

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

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 31 juillet 2026

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit



Jean-Baptiste Deschryver

Grant Thornton

Membre français de Grant Thornton International



Laurent Bouby

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

COMPTES CONSOLIDÉS SEMESTRIELS RÉSUMÉS

État de la situation financière

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
dont part revenant aux actionnaires de la société mère	4 057	3 143	914	1 522
dont part revenant aux participations ne donnant pas le contrôle	452	0	452	192

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	-

COMPTES CONSOLIDÉS SEMESTRIELS RÉSUMÉS

Notes annexes aux comptes consolidés semestriels résumés

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.

COMPTES CONSOLIDÉS SEMESTRIELS RÉSUMÉS

Notes annexes aux comptes consolidés semestriels résumés

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.

COMPTES CONSOLIDÉS SEMESTRIELS RÉSUMÉS

Notes annexes aux comptes consolidés semestriels résumés

6.10. Capitaux propres

Évolution du capital

En nombre de titres et en euros	Nombre d'actions	Nominal	Capital social
Nombre d'actions émises au 31/12/2025	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.

COMPTES CONSOLIDÉS SEMESTRIELS RÉSUMÉS

Notes annexes aux comptes consolidés semestriels résumés

6.11. Passifs financiers courants et non courants

Décomposition (en K euros)	30/06/2026	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.

COMPTES CONSOLIDÉS SEMESTRIELS RÉSUMÉS

Notes annexes aux comptes consolidés semestriels résumés

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

COMPTES CONSOLIDÉS SEMESTRIELS RÉSUMÉS
Notes annexes aux comptes consolidés semestriels résumés

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

COMPTES CONSOLIDÉS SEMESTRIELS RÉSUMÉS

Notes annexes aux comptes consolidés semestriels résumés

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
Éléments 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.