

RESULTATS ANNUELS 2024

- **Actifs sous gestion en hausse : 4,6 Mds € (+9% vs. 31/12/2023)**
- **Diminution de l'endettement net de 69% en 2024**
- **Chiffre d'affaires consolidé : 198,9 M€ (-3% vs. 31/12/2023)**
- **Résultat net consolidé à 10,8 M€**
- **Dividende proposé¹ stable : 2,30 € / action**

Au cours de l'année 2024, le groupe ATLAND a accéléré la mise en place de sa stratégie recentrée sur la gestion d'actifs :

- augmentation des actifs sous gestion à plus de 4,6 Mds € (+9% sur un an) pour le compte de ses clients-investisseurs particuliers et institutionnels, grâce à une collecte brute robuste sur l'année de 454 M€² ;
- création de la filiale ATLAND IM dédiée à l'accompagnement des clients institutionnels en Europe et ouverture d'une filiale en Espagne ;
- lancement de la SCPI Epargne Pierre Sophia fin 2024 dédiée à la santé et aux sciences de la vie et accélération des produits dédiés à l'investissement en Europe ;
- finalisation de la cession d'actifs détenus en propre, permettant d'accélérer le désendettement du Groupe avec une réduction de la dette consolidée³ de -41% (vs. un objectif de -50% à fin 2026) et un endettement net consolidé qui atteint 34 M€, en diminution de -69%.

« Dans un contexte de ralentissement des marchés immobiliers, nous avons continué en 2024 à recentrer notre stratégie sur les métiers de la gestion d'actifs. Grâce au travail des équipes, à la confiance de nos clients-investisseurs et partenaires, ATLAND affiche des performances solides et bénéficie d'une situation financière renforcée.

En 2025, nous allons poursuivre notre développement en lançant de nouveaux produits et accroître notre présence en Europe. Nous avons la capacité de poursuivre notre croissance en profitant d'un marché qui va nous offrir beaucoup d'opportunités. » déclare Georges Rocchietta, Président-Directeur Général d'ATLAND.

Le Conseil d'Administration d'ATLAND, réuni le 25 mars 2025, a arrêté les comptes sociaux et consolidés au 31 décembre 2024⁴.

¹ Soumis au vote de l'Assemblée Générale des actionnaires qui se tiendra le 16 mai 2025.

² Intègre les collectes brutes des filiales Atland Voisin, MyshareCompany et Fundimmo.

³ Hors dettes sur les opérations de développement immobilier.

⁴ Les procédures d'audit ont été effectuées, le rapport d'audit relatif à la certification est en cours d'émission.

ACTIVITE DE L'EXERCICE 2024

Le chiffre d'affaires consolidé (en normes comptables IFRS) 2024 est en légère baisse de 3% par rapport à 2023 et se répartit de la façon suivante :

Revenus (en K euros)	2024	2023	Variation (en K euros)	Variation %
Développement Immobilier	158 057	160 478	-2 421	-2%
Gestion d'Actifs	36 691	39 742	-3 051	-8%
Investissement	4 195	5 938	-1 743	-29%
Total annuel	198 944	206 158	-7 214	-3%

Développement Immobilier

En 2024, le pôle Développement Immobilier a réalisé un chiffre d'affaires consolidé de **158,1 M€** en légère baisse de 2 % par rapport à 2023 (160,5 M€).

Cette performance s'inscrit dans un marché du logement neuf en crise, marqué par une chute de 50 % des mises en vente, avec seulement 59 000 logements neufs proposés sur l'ensemble du territoire français, un niveau historiquement bas. Les promoteurs ont dû faire face à des défis majeurs, tels que la hausse des coûts de construction (+20 % depuis 2020), l'augmentation des taux d'intérêt et des contraintes réglementaires accrues.

Malgré ce contexte difficile, ATLAND Résidentiel a démontré sa résilience grâce à sa stratégie de vente en bloc auprès des opérateurs sociaux, représentant plus de 75 % des lots réservés en 2024.

Au 31 décembre 2024, ATLAND Résidentiel dispose d'un *backlog* de **228 M€** de chiffre d'affaires et d'un *pipeline* représentant plus de trois années de chiffre d'affaires (hors taxes).

Le Groupe intervient également sur le marché de l'habitat intergénérationnel au travers de la société Maisons Marianne, un acteur précurseur sur ce secteur en France, et en a finalisé l'acquisition de 100% des titres en 2024. Maisons Marianne conçoit et anime les résidences en collaboration avec des promoteurs et pour le compte d'opérateurs sociaux. **42** résidences intergénérationnelles sont en exploitation à fin 2024, **17** en construction et **11** en montage sur toute la France.

Gestion d'actifs

À fin décembre 2024, le Groupe gère plus de **4,6 Mds€** d'actifs⁵, dont 4,5 Mds€ pour compte de tiers (*equity* et dette), soit une progression du portefeuille de +9% par rapport au 31 décembre 2023.

La collecte nette des SCPI en France en 2024 s'est élevée à 3,4 Mds€, soit une baisse de 39% par rapport à 2023. En dépit de cette forte contraction du marché, les collectes brutes et nettes réalisées au travers des filiales ATLAND Voisin et MyShareCompany⁶ sont restées robustes à respectivement **430 M€** (-19%) et **349 M€** (-26%), correspondant à la troisième meilleure collecte nette sur le marché des SCPI en 2024, et à une augmentation de la part de marché sur ce segment à 10,1% (vs. 8,4% en 2023)⁷.

Le Groupe continue de proposer des nouveaux produits d'investissement avec le lancement fin 2024 de la SCPI Epargne Pierre Sophia sur la thématique dédiée à la santé et aux sciences de la vie en Europe.

Dans un contexte de repli du marché du financement participatif immobilier (-26% à 861 M€ en 2024), le Groupe a collecté **24 M€** au travers de Fundimmo en 2024 (27 projets financés), portant à **329 M€** de financements réalisés sur 459 projets dont près de 64% du nominal déjà remboursés aux investisseurs.

Afin de renforcer sa position sur le marché de la dette immobilière, le Groupe a créé la société de gestion Aedgis qui a obtenu son agrément auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 4 février 2025. Aedgis ambitionne de lancer son premier fonds de dette privée immobilière au cours de l'année 2025.

Le chiffre d'affaires de la gestion d'actifs s'élève à **36,7 M€** au 31 décembre 2024, contre 39,7 M€ au 31 décembre 2023 (-8%). La hausse des honoraires de gestion de 18% grâce à la croissance des actifs sous gestion a été compensée par une baisse des honoraires de souscription nets de rétrocession.

Investissement

ATLAND a continué sa stratégie de cessions d'actifs initiée en 2022 avec près de 76 M€ cédés en 2024. Les revenus locatifs des actifs historiquement détenus en propre ont ainsi diminué de 29% par rapport à 2023, pour s'établir à 4,2 M€.

⁵ Actifs sous gestion sur l'ensemble des activités du Groupe

⁶ Société de gestion en joint-venture avec AXA via sa filiale Drouot Estate

⁷ Source : ASPIM

BILAN CONSOLIDE (SIMPLIFIE)

Actifs (en K euros)	31/12/2024	31/12/2023	Variation (en K euros)
Immeubles de placement	2 564	56 789	-54 225
Autres actifs non courants	68 531	74 594	-6 063
Actifs détenus en attente de signature de la vente	3 155	8 744	-5 589
Actifs courants	249 414	252 902	-3 488
Trésorerie et équivalent de trésorerie	99 890	85 905	13 985
Total ACTIFS	423 555	478 935	-55 380

Passifs (en K euros)	31/12/2024	31/12/2023	Variation (en K euros)
Capitaux propres	142 243	143 061	-818
<i>dont hors groupe</i>	<i>3 175</i>	<i>1468</i>	<i>1 707</i>
Dettes financières	65 929	137 465	-71 536
Autres dettes	215 382	198 409	16 973
Total PASSIFS	423 555	478 935	-55 380

Une structure financière saine

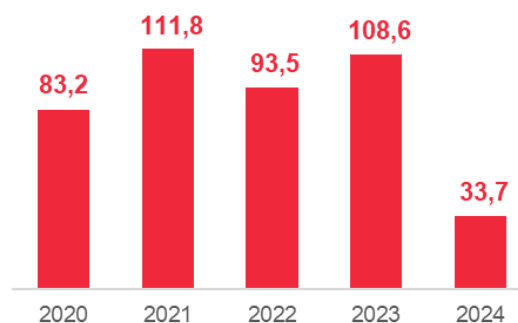
Avec près de 100 M€ de trésorerie consolidée (vs. 86 M€ fin 2023) et un endettement net en forte diminution, le Groupe bénéficie d'une structure financière solide qui lui permet d'accompagner le lancement de nouveaux véhicules et l'alignement d'intérêt avec ses clients-investisseurs.

Endettement net

L'endettement net consolidé du Groupe (de la trésorerie et équivalents de trésorerie) s'élève à **33,7 M€** à fin décembre 2024, contre 108,6 M€ à fin décembre 2023, soit en baisse de -69%.

La dette long terme et corporate est couverte contre la hausse des taux à hauteur de 61 % au 31 décembre 2024 (contre 71 % à fin décembre 2023 - hors dette court terme liée à l'activité de Développement Immobilier).

Dette nette consolidée (en M€) (hors impact IFRS 16)



POURSUITE DE LA STRATEGIE DE GESTION D'ACTIFS

Dans un environnement économique et immobilier incertain, ATLAND entend poursuivre sa stratégie de développement avec notamment :

- Innovation et Croissance : ATLAND continue d'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. Fort d'un ancrage important en France, ATLAND entend étendre sa présence en Europe.
- Acteur reconnu dans l'industrie de l'épargne immobilière, ATLAND se positionne aussi en partenaire opérationnel de référence pour les professionnels et institutionnels. Focalisée sur l'optimisation et la digitalisation de ses processus de gestion, ATLAND recentre ses revenus sur les honoraires et le rendement de ses capitaux propres et prévoit de continuer la réduction de sa dette consolidée (objectif de 50% d'ici 2026 vs. 31/12/2023), tout en visant un rendement sur fonds propres supérieur à 10% et une marge sur honoraires supérieure à 30% en 2028.

ATLAND se positionne comme un acteur capable de tirer parti de l'environnement actuel, avec l'objectif de trouver un équilibre entre performance financière et enjeux environnementaux et sociétaux afin de représenter une valeur de rendement et de distribution attractive à ses actionnaires.

PROPOSITION DE DIVIDENDE

Une distribution de dividende de 2,30 euros par action pour 2024 sera soumise à l'assemblée générale des actionnaires qui se tiendra le 16 mai 2025, montant stable par rapport au dividende de 2,30 euros par action distribué au titre de l'exercice 2023.

La date de détachement sera le 16 juin 2025 et le paiement aura lieu le 18 juin 2025 sous réserve de l'approbation de l'assemblée générale des actionnaires.

CALENDRIER FINANCIER

16 mai 2025 : Assemblée générale annuelle des actionnaires

30 juillet 2025 : Résultats semestriels 2025 (après bourse)

À PROPOS D'ATLAND

ATLAND est un acteur global coté présent sur l'ensemble de la chaîne de valeur de l'immobilier. Avec 4,6 Mds€ sous gestion au 31 décembre 2024, ATLAND intervient sur la gestion d'actifs et d'opérations de développement.

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

Pour en savoir plus, visitez le site : www.atland.fr

CONTACTS

Georges Rocchietta
Président-Directeur Général

Antoine Onfray
Directeur Général Délégué

40 Avenue George V – 75 008 Paris
01 40 72 20 20

Presse
Dakota Communication : communication Groupe ATLAND
Joana Soares De Barros, Thomas Saint-Jean - atland@dakota.fr – 01 55 32 10 40

Compte de résultat consolidé IFRS

Compte de résultat (en K euros)	31/12/2024	31/12/2023
Chiffre d'affaires	198 944	206 158
Charges externes et autres charges	-150 715	-151 450
Impôts et taxes	-1 204	-1 135
Charges de personnel	-32 558	-32 420
Dotations nettes aux amortissements et aux provisions	-6 795	-8 694
Autres produits d'exploitation	2 419	1 272
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT	10 091	13 730
Résultat net sur cession d'actifs	8 810	10 068
Boni sur acquisition de titres	2 320	
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL APRÈS CESSION D'ACTIFS	21 221	23 799
Charges financières	-11 543	-12 438
Produits financiers	3 097	4 164
RÉSULTAT FINANCIER	-8 446	-8 274
Impôt sur les bénéfices	-3 810	-5 393
RÉSULTAT NET DES SOCIÉTÉS INTÉGRÉES	8 965	10 132
Quote-part dans les résultats des entreprises associées	1 814	3 185
RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ	10 779	13 317
<i>dont part revenant aux actionnaires de la société mère</i>	<i>8 808</i>	<i>11 675</i>
<i>dont part revenant aux participations ne donnant pas le contrôle</i>	<i>1 971</i>	<i>1 642</i>
Résultat par action	(€ par action)	(€ par action)
De base	2,05 €	2,70 €
Dilué	2,03 €	2,68 €

Bilan consolidé IFRS - ACTIF

Bilan consolidé actif (en K euros)	31/12/2024	31/12/2023
ACTIFS NON COURANTS		
<i>Goodwill</i>	42 405	42 405
Immobilisations incorporelles	1 594	3 437
Droits d'utilisation des actifs loués	1 784	2 243
Immeubles de placement	2 564	56 789
Immobilisations corporelles	788	4 532
Participations dans les entreprises associées	5 909	6 342
Actifs financiers	12 823	12 234
Impôts différés actifs	3 228	3 402
TOTAL ACTIFS NON COURANTS	71 095	131 383
ACTIFS COURANTS		
Stocks et travaux en cours	120 951	115 944
Créances clients et autres débiteurs	126 249	135 120
Actifs d'impôt exigibles	2 213	1 839
Trésorerie et équivalents de trésorerie	99 890	85 905
TOTAL ACTIFS COURANTS	349 304	338 807
TOTAL ACTIFS DÉTENUS EN VUE DE LEUR VENTE	3 155	8 744
TOTAL ACTIFS	423 555	478 935

Bilan consolidé IFRS - PASSIF

Bilan consolidé passif (en K euros)	31/12/2024	31/12/2023
Capitaux propres		
Capital apporté	49 069	49 069
Réserves et résultats accumulés	81 192	80 849
Résultat de la période	8 808	11 674
CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE	139 069	141 593
Participations ne donnant pas le contrôle	3 175	1 468
CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS	142 243	143 061
Passifs non courants		
Emprunts et dettes financières non courants	69 837	137 465
Obligations locatives non courantes	89	529
Avantages du personnel	462	367
Impôts différés passifs	439	665
TOTAL PASSIFS NON COURANTS	70 827	139 026
Passifs courants		
Emprunts et dettes financières courant	60 997	52 570
Obligations locatives courantes	1 696	1 746
Provisions courantes	2 597	2 194
Dettes fournisseurs et autres dettes	89 563	82 408
Autres passifs courants	52 649	51 934
TOTAL PASSIFS COURANTS	207 503	190 852
TOTAL PASSIFS LIES AUX ACTIFS DÉTENUS EN VUE DE LEUR VENTE	2 981	5 997
TOTAL PASSIFS	423 555	478 935

Tableau de flux de trésorerie consolidé

(en K euros)	31/12/2024	31/12/2023
Résultat net consolidé	10 779	13 317
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	-1 814	-3 185
Dotations aux amortissements et dépréciations	5 649	8 171
Païement fondé sur des actions	521	113
Variation de la juste valeur des instruments financiers	-112	46
Autres produits et charges calculés	-2 268	-706
Dépôts reçus	142	232
Dépôts remboursés	-36	-487
Plus et moins-values de cession d'actifs immobiliers de placement et de titres	-8 834	-10 068
Marge brute d'autofinancement après coût du financement et impôt	4 027	7 433
Coût de l'endettement financier net	11 231	11 163
Impôts	3 635	5 180
Marge brute d'autofinancement avant coût du financement et impôt	18 893	23 776
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	14 420	-22 363
Intérêts versés nets	-11 466	-11 020
Impôts payés	-3 875	-11 503
Flux net de trésorerie générés par l'activité	17 972	-21 110
Décaissements sur acquisition d'immobilisations incorporelles et corporelles	-461	-747
Décaissements sur acquisition d'immeubles de placement	-864	-5 881
Remboursement d'actifs financiers – Encaissements sur cession d'actifs financiers	627	159
Encaissements nets sur cession d'immobilisations incorporelles et corporelles	550	0
Encaissements nets sur cession d'immeubles de placement	71 902	31 795
Décaissements sur acquisition d'immobilisations financières	-1 007	-1 893
Flux net de trésorerie liés aux opérations d'investissement	70 748	23 433
Augmentation de capital	0	0
Dividendes payés aux actionnaires de la société mère	-9 895	-8 679
Distribution aux minoritaires	-1 324	-1 001
Encaissements provenant d'emprunts	0	2 923
Remboursement d'emprunts	-57 265	-29 408
Remboursement des passifs locatifs	-2 087	-2 248
Variation des crédits promoteurs	-154	-7 963
Variation des autres fonds propres	-3 760	1 219
Décaissements / Encaissements sur acquisitions / cessions de filiales nettes de la trésorerie acquise et / ou cédée	0	-13
Rachat de parts de minoritaires	-320	0
Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement	-74 805	-45 170
Variation de trésorerie	13 916	-42 847
<i>Trésorerie à l'ouverture</i>	<i>85 902</i>	<i>128 749</i>
<i>Trésorerie à la clôture</i>	<i>99 818</i>	<i>85 902</i>

Endettement net (y compris IFRS 16)

(en K euros)	Déc. 2024	Déc. 2023
Total des passifs financiers courants et non courants	135 601	198 117
Juste valeur des Instruments dérivés à l'actif	-431	-1 511
Trésorerie disponible	-99 890	-85 905
ENDETTEMENT NET	35 280	110 701
Juste valeur nette des instruments de couverture	431	1 511
ENDETTEMENT NET HORS JUSTE VALEUR DES COUVERTURES	35 711	112 212

EBITDA récurrent retraité

(en K euros)	31/12/2024	31/12/2023
Résultat opérationnel courant	10 091	13 730
Amortissements et dépréciations des immobilisations	5 649	8 171
Paievements en actions	521	113
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)	781	3 843
Contribution des club deal et opérations en co-investissement	86	1 545
Éléments non récurrents	756	0
EBITDA RÉCURRENT retraité	17 883	27 402

GLOSSAIRE

Carnet de commandes ou Backlog :

Il recouvre, pour les ventes en l'Etat 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.

Ebitda récurrent retraité :

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

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

Endettement net consolidé :

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

Eléments non récurrents :

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

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.

Réservations :

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

Résultat net récurrent (consolidé) :

Il correspond au résultat avant provisions pour dépréciations des actifs et variation de valeur des instruments de couverture et avant éléments dont le caractère est exceptionnel dans leur survenance ou leur montant.

VEFA / signatures :

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