

## RESULTATS SEMESTRIELS 2024

- Augmentation des actifs sous gestion<sup>1</sup> à 4,6 Mds € (+3% vs. 31/12/2023)
- Plus de 225 M€ collectés au 1<sup>er</sup> semestre 2024<sup>2</sup>
- Croissance du chiffre d'affaires consolidé semestriel à 79,0 M€ (+2% vs. 30/06/2023)
- Résultat net consolidé à 1,2 M€

### Chiffres clés au 30 juin 2024

Indicateurs financiers <sup>3</sup>	30/06/2024	Variation. vs. juin 2023
Chiffre d'affaires consolidé	79,0 M€	+ 2 %
EBITDA Récurrent Retraité	6,4 M€	- 34 %
Résultat net consolidé	1,2 M€	- 52 %
Endettement net (hors IFRS 16)	121,9 M€	+ 3 %

« Dans un contexte économique toujours marqué par l'incertitude et la volatilité, notre performance démontre la résilience de notre modèle. Fort d'une collecte dynamique et d'une stratégie rigoureuse des produits proposés à nos clients et partenaires, le Groupe atteint désormais 4,6 Mds € d'actifs sous gestion.

Fidèles à notre stratégie de recentrage sur la gestion d'actifs, nous avons poursuivi nos efforts pour consolider et étendre nos compétences, et continuer à investir dans notre plateforme. Nous avons également réalisé nos premières acquisitions dans de nouveaux secteurs, tels que l'hôtellerie et la santé, conformément à nos objectifs de développement.

Nous continuons à enregistrer également une augmentation de notre chiffre d'affaires malgré les défis persistants liés à la conjoncture sur la gestion d'opérations de développement.

Je tiens à remercier chaleureusement les équipes d'Atland, ainsi que nos partenaires et investisseurs pour leur confiance renouvelée. » déclare Georges Rocchietta, Président Directeur Général d'ATLAND.

Le Conseil d'Administration d'ATLAND, réuni le 23 juillet 2024, a arrêté les comptes consolidés au 30 juin 2024<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> Actifs sous gestion sur l'ensemble des activités du Groupe.

<sup>2</sup> Intègre les collectes brutes des filiales Atland Voisin, MyshareCompany et Fundimmo.

<sup>3</sup> Indicateurs métiers et des définitions présentés dans le glossaire à la fin du présent communiqué.

<sup>4</sup> Les procédures d'examen limité ont été effectuées, le rapport d'examen limité relatif à la certification est en cours d'émission.

### ACTIVITE DU PREMIER SEMESTRE 2024

Le chiffre d'affaires consolidé (en normes comptables IFRS) 2024 est en hausse de 2% et se répartit de la façon suivante par métier :

Revenus (IFRS) (en K euros)	S1 2024	S1 2023	Variation (en K euros)	Variation %
Développement immobilier	58 822	52 632	6 190	+12%
Gestion d'actifs	17 481	21 379	-3 898	-18%
Patrimoine en propre	2 679	3 105	-426	-14%
<b>TOTAL SEMESTRIEL</b>	<b>78 982</b>	<b>77 116</b>	<b>1 866</b>	<b>+2%</b>

### Développement Immobilier : hausse du chiffre d'affaires dans un contexte de marché défavorable

Au premier semestre 2024, le pôle *Développement Immobilier* a réalisé un chiffre d'affaires consolidé de **58,8 M€** contre 52,6 M€ au premier semestre 2023, soit une hausse de 12% notamment grâce à son activité de logements neufs (ATLAND Résidentiel).

Ce pôle montre sa résilience malgré les difficultés persistantes dans l'obtention des permis de construire, les hausses de prix des matériaux de construction et des taux d'intérêt qui restent élevés. ATLAND Résidentiel continue sa stratégie de vente en bloc auprès des opérateurs sociaux qui représentent, pour le premier semestre 2024, **61%** des lots réservés (vs. 71% au premier semestre 2023).

Au 30 juin 2024, ATLAND Résidentiel dispose d'un backlog et d'un pipeline représentant plus de quatre années de chiffre d'affaires hors taxes.

Le Groupe intervient également sur le marché de l'habitat intergénérationnel avec la société « Maisons Marianne », un acteur précurseur sur ce secteur en France. La société qui conçoit et anime ses opérations en collaboration avec des promoteurs et pour le compte des opérateurs sociaux totalise, à ce jour, **40** résidences intergénérationnelles en animation, **17** résidences en construction et **23** résidences en montage sur toute la France. ATLAND a finalisé l'acquisition de 100% de la société Marianne Développement au cours du premier semestre 2024.

### GESTION D'ACTIFS : PLUS DE 4 MILLIARDS D'EUROS D'ACTIFS SOUS GESTION

#### Gestion réglementée

À fin juin 2024, le Groupe gère plus de **4,3 Mds€** d'actifs<sup>5</sup> sur les activités réglementées. Le portefeuille sous gestion progresse de **3%** par rapport au 31 décembre 2023.

La collecte nette des SCPI en France au premier trimestre 2024 s'est élevée à 0,8 Mds€ (source : ASPIM), soit une baisse de 68% par rapport au premier trimestre 2023. En dépit de cette forte contraction du marché, la collecte nette réalisée au premier semestre 2024 par les sociétés ATLAND Voisin et MyShareCompany<sup>6</sup>

<sup>5</sup> Montant des actifs immobiliers, cash disponible dans les fonds, hors activité de FundImmo et des activités de développement.

<sup>6</sup> Société de gestion en joint-venture avec AXA Drouot

ressort à **167 M€** (-47%), positionnant le Groupe comme la seconde meilleure collecte nette sur les SCPI au premier trimestre 2024, et permettant une augmentation de la part de marché à 9,1% (vs. 8,4% au premier semestre 2023)<sup>7</sup>.

Le chiffre d'affaires de la gestion d'actifs s'élève à **17,5 M€** au 30 juin 2024, contre 21,4 M€ au 30 juin 2023, soit une diminution de **18%**.

ATLAND Voisin affiche une hausse des honoraires de gestion de **14%** grâce à la croissance des actifs sous gestion, compensée par une baisse de **50 %** des honoraires de souscription nets de rétrocession.

ATLAND Voisin reste très attentif quant à la qualité des actifs et la solvabilité des locataires, et intègre des critères extra-financiers dans l'analyse des dossiers d'investissement afin de répondre aux enjeux de sobriété énergétique et d'usage des bâtiments.

### **Activité de dette immobilière**

Le marché du financement participatif immobilier a connu une baisse significative des levées de -39% au premier semestre 2024 (source : *Baromètre du crowdfunding - argent-et-salaire.com*). Dans ce contexte, la plateforme de dette privée immobilière Fundimmo a réalisé une collecte de **14,5 M€** (à comparer à 22,2 M€ au premier semestre 2023) pour **20** projets financés.

Depuis sa création, Fundimmo a collecté au total près de **318 M€**, remboursé **184 M€** (hors intérêts) et financé **450** projets.

Dans un contexte immobilier plus difficile pour les opérateurs, la société reste très vigilante quant à la qualité des projets proposés aux investisseurs et conserve un processus de validation rigoureux en s'appuyant sur son comité de sélection indépendant.

### **Patrimoine en propre : poursuite de la stratégie d'arbitrages**

Au 30 juin 2024, les revenus locatifs des actifs détenus en propre par le Groupe ont baissé de 14% par rapport au premier semestre 2023, pour s'établir à 2,7 M€. Cette baisse attendue provient des cessions d'actifs réalisées en 2023 et durant le premier semestre 2024, et qui devraient se poursuivre au second semestre 2024, confirmant la stratégie de recentrage autour de la gestion d'actifs et d'opérations de développement.

A périmètre constant, les loyers des actifs détenus en propre par le groupe progressent de 31% notamment grâce à la prise à bail de la résidence étudiante située à Pierrefitte-Stains par le locataire Total et à l'effet des indexations intervenues au cours du premier semestre 2024.

---

<sup>7</sup> Source : ASPIM, rapport sur les fonds immobiliers grand public du 4 mars 2023

### BILAN CONSOLIDÉ IFRS SYNTHÉTIQUE

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

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

### STRUCTURE FINANCIÈRE

Avec plus de 63 M€ de trésorerie consolidée et un endettement maîtrisé, le Groupe bénéficie d'une structure financière qui lui permet d'accompagner la croissance de ses différentes lignes de métiers : le lancement de nouveaux véhicules et l'élargissement de la gamme de produits d'investissement immobilier pour les particuliers et les investisseurs professionnels ainsi que le développement de l'activité de promotion de logements.

#### Endettement net consolidé

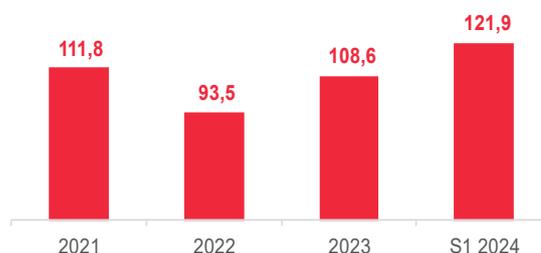
L'endettement net consolidé du Groupe (de la trésorerie et équivalents de trésorerie) s'élève à **121,9 M€** à fin juin 2024, contre 108,6 M€ à fin décembre 2023.

La dette long terme et corporate est couverte contre la hausse des taux à hauteur de **74 %** au 30 juin 2024 contre 71 % à fin décembre 2023 (hors dette court terme liée à l'activité de *Développement Immobilier*).

Le taux d'intérêt moyen du groupe (hors obligations locatives liées à IFRS 16) s'élève à **3,7 %** au 30 juin 2024 contre 3,8 % au 31 décembre 2023.

#### Dette nette consolidée (en M€)

(hors impact IFRS 16)



**POURSUITE DE LA STRATEGIE DE GESTIONNAIRE D'ACTIFS ET D'OPERATIONS DE DEVELOPPEMENT**

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

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

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

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

**À PROPOS D'ATLAND**

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

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

**ATLAND** est cotée sur Eurolist B (FR0013455482) [www.atland.fr](http://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](mailto:atland@dakota.fr) – 01 55 32 10 40

### Compte de résultat consolidé IFRS

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

### Bilan consolidé IFRS - ACTIF

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

### Bilan consolidé IFRS - PASSIF

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

### Tableau de flux de trésorerie consolidé

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

### EBITDA récurrent retraité

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

### Endettement net (y compris IFRS 16)

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

## GLOSSAIRE

### Actifs sous gestion :

Il correspond pour :

- la gestion réglemantée : valeur d'expertise des actifs immobiliers et du cash disponible dans les fonds
- la dette immobilière : montant de la dette sous gestion
- le développement immobilier : montant de la valeur des opérations en développement

### 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 acquisitions d'actifs 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.