

RESULTATS SEMESTRIELS 2025

- **Actifs sous gestion en hausse : 5,6 Mds€¹ (+21% en un an)**
- **Plus de 244 M€ de collecte brute² au 1^{er} semestre 2025 (+8% vs. 1^{er} semestre 2024)**
- **Croissance du chiffre d'affaires consolidé semestriel à 91 M€ (+15% vs. 30/06/2024)**
- **Résultat net consolidé à 1,7 M€ (+46% vs 30/06/2024)**
- **Atteinte de l'objectif de réduction de la dette corporate de -50% plus d'un an à l'avance**

CHIFFRES CLES AU 30 JUIN 2025

Indicateurs financiers ³	30/06/2025	Variation vs. 30/06/2024
Chiffre d'affaires consolidé	91,2 M€	+15%
EBITDA Récurrent Retraité	7,3 M€	+14%
Résultat net consolidé	1,7 M€	+46%
Endettement net (hors IFRS 16)	36,9 M€	-70%

Le groupe ATLAND a continué à déployer sa stratégie au cours du premier semestre 2025 :

- augmentation des actifs sous gestion qui atteint 5,6 Mds € (+21% sur un an), pour le compte de ses investisseurs particuliers et institutionnels, grâce (i) à une collecte brute en hausse par rapport à la même période sur 2024 qui atteint 244 M€, et (ii) à l'acquisition de la société de gestion KEYS REIM, finalisée en juin 2025 ;
- obtention de l'agrément de société de gestion pour Aedgis, filiale dédiée à l'activité de dette privée immobilière, qui permet au Groupe de renforcer sa position sur le marché de la gestion d'actifs alternative ;
- refinancement de la dette corporate et remboursement de l'émission obligataire Euro PP en cash par anticipation, ce qui permet d'atteindre l'objectif du groupe de réduction de son endettement corporate plus d'un an à l'avance ;
- le renforcement des équipes de direction.

Le Conseil d'Administration d'ATLAND, réuni le 30 juillet 2025, a arrêté les comptes consolidés au 30 juin 2025⁴.

¹ Actifs sous gestion sur l'ensemble des activités du Groupe y compris les actifs sous gestion Keys REIM

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

³ Indicateurs métiers et définitions présentés dans le glossaire à la fin du présent communiqué

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

ACTIVITE DU PREMIER SEMESTRE 2025

Le chiffre d'affaires consolidé (en normes comptables IFRS) du premier semestre est en hausse de 15% par rapport au premier semestre 2024 et se répartit de la façon suivante :

Revenus (IFRS) (en K euros)	30/06/2025	30/06/2024	Variation (en K euros)	Variation %
Développement immobilier	71 875	58 822	+13 053	+22%
Gestion d'actifs	19 201	17 481	+1 720	+10%
Patrimoine en propre	147	2 679	-2 532	-95%
TOTAL SEMESTRIEL	91 223	78 982	+12 241	+15%

Développement Immobilier : résilience de l'activité

Au cours du premier semestre 2025, le pôle Développement Immobilier a réalisé un chiffre d'affaires consolidé de **71,9 M€** contre 58,8 M€ au premier semestre 2024, soit une hausse de 22% notamment grâce à la signature en VEFA d'un actif tertiaire situé à Argenteuil.

Cette performance s'inscrit dans un marché de l'immobilier neuf toujours en difficulté, marqué par des mises en vente qui restent faibles et un calendrier politique peu favorable au lancement de nouveaux projets immobiliers, notamment à l'approche des élections municipales, qui freine les décisions d'urbanisme et ralentit l'obtention des autorisations.

Dans ce contexte dégradé, l'activité de développement immobilier a connu un ralentissement, avec une baisse du nombre de nouveaux dossiers lancés. Toutefois le pôle dispose, au 30 juin 2025, d'un backlog et d'un pipeline représentant plus de trois années de chiffre d'affaires hors taxes.

L'activité du premier semestre a tout de même été soutenue avec la livraison de 9 opérations représentant 706 lots, et la signature d'une vente en l'état futur d'achèvement sur le projet Urban Valley à Argenteuil qui sera livré au second semestre 2025.

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 qui conçoit et anime les résidences en collaboration avec des promoteurs et pour le compte d'opérateurs sociaux. **44** résidences intergénérationnelles sont en exploitation à fin juin, **17** en construction et **9** en montage sur toute la France.

Gestion d'actifs : intégration de l'acquisition de Keys REIM et collecte en hausse

A fin juin 2025 et à la suite de l'acquisition de Keys REIM, le Groupe gère plus de **5,6 Mds€** d'actifs⁵ (dont 0,9 Mds€ sur les fonds Keys), soit une progression du portefeuille de **21%** par rapport au 30 juin 2024.

La collecte réalisée au travers des filiales ATLAND Voisin et MyShareCompany⁶ progressent sur le semestre avec une collecte brute de 237 M€ (+11%) et une collecte nette de 209 M€ (+26%).

Ce niveau d'activité permet à ATLAND de maintenir son niveau de part de marché à 10%, dans un marché qui a connu une augmentation de la collecte nette sur les SCPI en France (+29% vs le premier semestre 2024 – source : ASPIM).

Dans un contexte toujours tendu pour le financement participatif immobilier, marqué par un regain d'exigence de la part des investisseurs, les plateformes ont resserré leurs critères de sélection limitant le nombre de projets mis en ligne. Dans ce cadre, le Groupe a collecté **6,7 M€** au travers de Fundimmo au cours du premier semestre 2025 permettant le financement de 8 projets.

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

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 du second semestre 2025.

Le chiffre d'affaires de la gestion d'actifs s'élève à **19,2 M€** au 30 juin 2025, contre 17,5 M€ au 30 juin 2024. Cette hausse de 10% des honoraires reflète la croissance à la fois des actifs sous gestion et de la collecte.

Investissement

Au 30 juin 2025, les revenus locatifs des actifs détenus en propre par le Groupe ont baissé de 95 % par rapport au premier semestre 2024, pour s'établir à **147 K€**. Cette baisse est à mettre en lien directement avec les cessions d'actifs réalisées en 2024, en ligne avec la stratégie d'arbitrage du Groupe initiée il y a quatre ans.

BILAN CONSOLIDE (SIMPLIFIE)

Actifs (en K euros)	30/06/2025	31/12/2024	Variation (en K euros)
Autres actifs non courants	94 521	71 095	23 426
Actifs détenus en attente de signature de la vente	801	3 155	-2 354
Actifs courants	227 699	249 414	-21 715
Trésorerie et équivalent de trésorerie	57 840	99 890	-42 050
Total ACTIFS	380 861	423 555	-42 694

Passifs (en K euros)	30/06/2025	31/12/2024	Variation (en K euros)
Capitaux propres	133 892	142 243	-8 351
<i>dont hors groupe</i>	3 364	3 175	189
Passifs financiers	109 155	132 619	-23 464
Passifs liés aux actifs détenus en vue de leur vente	743	2 981	-2 238
Autres dettes	137 071	145 712	-8 641
Total PASSIFS	380 861	423 555	-42 694

STRUCTURE FINANCIERE

Le Groupe a finalisé le refinancement de sa dette corporate fin juin 2025, avec la mise en place d'un financement bancaire d'un montant de 40 M€, assorti d'une ligne de crédit additionnelle de 20 M€ destinée à accompagner sa stratégie de croissance externe. Dans le même temps, le Groupe a remboursé par anticipation son émission obligataire Euro PP de 32,5 M€ émise en avril 2021 et dont la maturité initiale était en avril 2026.

Ce remboursement anticipé, couplé au refinancement bancaire avec une maturité de 5 ans, permet à ATLAND d'allonger la durée moyenne de sa dette et de renforcer la solidité de la structure financière du Groupe. Grâce à l'ensemble de ces opérations, ATLAND atteint avec plus d'un an en avance son objectif de réduction de sa dette corporate de plus de 50 %, initialement fixé à fin 2026.

Avec près de 58 M€ de trésorerie consolidée et un endettement maîtrisé, le Groupe bénéficie d'une structure financière solide qui lui permet d'accompagner la croissance de ses différentes lignes métiers.

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 en visant un rendement sur fonds propres supérieur à 10% et une marge sur honoraires supérieure à 30% à horizon 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.

• À PROPOS D'ATLAND

ATLAND est un acteur global coté présent sur l'ensemble de la chaîne de valeur de l'immobilier.

Avec 5,6 Mds€ sous gestion au 30 juin 2025, 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)	30/06/2025	30/06/2024
Chiffre d'affaires	91 223	78 982
Charges externes et autres charges	-69 460	-57 119
Impôts et taxes	-657	-665
Charges de personnel	-15 505	-16 469
Dotations nettes aux amortissements et aux provisions	-1 323	-3 739
Autres produits d'exploitation	431	530
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT	4 707	1 522
Résultat net sur cession d'actifs	-72	1 617
Boni sur acquisition de titres	0	2 320
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL APRÈS CESSIION D'ACTIFS	4 636	5 459
Charges financières	-3 463	-6 083
Produits financiers	1 203	1 646
RÉSULTAT FINANCIER	-2 260	-4 437
Impôt sur les bénéfices	-594	-518
RÉSULTAT NET DES SOCIÉTÉS INTÉGRÉES	1 782	504
Quote-part dans les résultats des entreprises associées	-68	669
RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ	1 714	1 173
<i>dont part revenant aux actionnaires de la société mère</i>	1 522	410
<i>dont part revenant aux participations ne donnant pas le contrôle</i>	192	763
Résultat par action	(€ par action)	(€ par action)
De base	0,35 €	0,10 €
Dilué	0,35 €	0,10 €

Bilan consolidé IFRS - ACTIF

Bilan consolidé actif (en K euros)	30/06/2025	31/12/2024
ACTIFS NON COURANTS		
<i>Goodwill</i>	51 370	42 405
Immobilisations incorporelles	1 655	1 594
Droits d'utilisation des actifs loués	14 312	1 784
Immeubles de placement	2 340	2 564
Immobilisations corporelles	1 340	788
Participations dans les entreprises associées	5 835	5 909
Actifs financiers	14 334	12 823
Impôts différés actifs	3 311	3 228
TOTAL ACTIFS NON COURANTS	94 521	71 095
ACTIFS COURANTS		
Stocks et travaux en cours	95 445	120 951
Créances clients et autres débiteurs	131 616	126 249
Actifs d'impôt exigibles	638	2 213
Trésorerie et équivalents de trésorerie	57 840	99 890
TOTAL ACTIFS COURANTS	285 539	349 304
TOTAL ACTIFS DÉTENUS EN VUE DE LEUR VENTE	801	3 155
TOTAL ACTIFS	380 861	423 555

Bilan consolidé IFRS - PASSIF

Bilan consolidé passif (en K euros)	30/06/2025	31/12/2024
Capitaux propres		
Capital apporté	49 069	49 069
Réserves et résultats accumulés	79 937	81 192
Résultat de la période	1 522	8 808
CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE	130 528	139 069
Participations ne donnant pas le contrôle	3 364	3 175
CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS	133 892	142 243
Passifs non courants		
Emprunts et dettes financières non courants	71 136	69 837
Obligations locatives non courantes	12 538	89
Avantages du personnel	516	462
Impôts différés passifs	713	439
TOTAL PASSIFS NON COURANTS	84 903	70 827
Passifs courants		
Passifs financiers	23 630	60 997
Obligations locatives courantes	1 851	1 696
Provisions courantes	2 893	2 597
Dettes fournisseurs et autres dettes	67 385	89 563
Autres passifs courants	65 564	52 649
TOTAL PASSIFS COURANTS	161 323	207 503
TOTAL PASSIFS LIES AUX ACTIFS DÉTENUS EN VUE DE LEUR VENTE	743	2 981
TOTAL PASSIFS	380 861	423 555

Tableau de flux de trésorerie consolidé

(en K euros)	30/06/2025	30/06/2024
Résultat net consolidé	1 714	1 173
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	68	-669
Dotations aux amortissements et dépréciations	1 297	3 542
Païement fondé sur des actions	-69	436
Variation de la juste valeur des instruments financiers	-57	-81
Autres produits et charges calculés	222	-2 130
Plus et moins-values de cession d'actifs immobiliers de placement et de titres	72	-1 617
Marge brute d'autofinancement après coût du financement et impôt	3 247	654
Coût de l'endettement financier net	2 059	5 726
Impôts	539	465
Marge brute d'autofinancement avant coût du financement et impôt	5 845	6 845
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	6 287	-5 110
Intérêts versés nets	-3 873	-1 104
Impôts payés	1 172	-6 704
Flux net de trésorerie générés par l'activité	9 461	-6 073
Flux net de trésorerie générés par l'activité rénovation		
Décassements sur acquisition d'immobilisations incorporelles et corporelles	-217	-265
Décassements sur acquisition d'immeubles de placement	-148	-325
Remboursement d'actifs financiers – Encaissements sur cession d'actifs financiers	63	145
Encaissements nets sur cession d'immobilisations incorporelles et corporelles	625	2
Encaissements nets sur cession d'immeubles de placement	892	1 960
Décassements sur acquisition d'immobilisations financières	-835	-764
Décassements / Encaissements sur acquisitions / cessions de filiales nets de la trésorerie acquise et / ou cédée	-3 922	0
Flux net de trésorerie liés aux opérations d'investissement	-3 541	752
Augmentation de capital	0	0
Dividendes payés aux actionnaires de la société mère	-9 941	-9 893
Distribution aux participations ne conférant pas le contrôle	0	2
Dépôts reçus	3	337
Dépôts remboursés	-5	-612
Encaissements provenant d'emprunts	48 272	0
Remboursement d'emprunts	-70 798	-6 329
Remboursement des obligations locatives	-922	-1 113
Variation des crédits promoteurs	-14 591	275
Variation des autres fonds propres	-32	-24
Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement	-48 014	-17 356
Variation de trésorerie	-42 095	-22 677
Trésorerie à l'ouverture	99 818	85 902
Trésorerie à la clôture	57 723	63 224

Endettement net

(en K euros)	30/06/2025 <i>Hors IFRS 16</i>	30/06/2025	31/12/2024
Total des passifs financiers courants et non courants	94 766	109 898	135 601
Juste valeur des Instruments dérivés à l'actif	-73	-73	-431
Trésorerie et équivalents de trésorerie	-57 840	-57 840	-99 890
Endettement net	36 853	51 985	35 280
Juste valeur nette des instruments de couverture	73	73	431
Endettement net hors juste valeur des couvertures	36 926	52 058	35 711

EBITDA récurrent retraité

(en K euros)	30/06/2025	30/06/2024
Résultat opérationnel courant	4 707	1 552
Amortissements et dépréciations des immobilisations	1 297	3 542
Paievements en actions	-69	436
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)	-16	934
Contribution des club deal et opérations en co-investissement	123	-9
Éléments non récurrents	1 267	0
EBITDA RÉCURRENT retraité	7 309	6 425

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)

Éléments 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.