

## PROJET D'ACQUISITION D'ATLAND DÉVELOPPEMENT, PÔLE PROMOTION LOGEMENT DU GROUPE ATLAND

### RÉSULTATS SEMESTRIELS 2019 : UNE DYNAMIQUE SOLIDE ET UNE FORTE PROGRESSION DES RÉSULTATS

#### Résumé

Foncière Atland annonce un projet stratégique d'acquisition auprès d'Atland de son pôle promotion logement, Atland Développement, pour un montant en numéraire de 40 M€, accompagné des deux opérations financières suivantes :

- › La mise en place d'un financement bancaire de 75 M€, déjà sécurisé ;
- › Une augmentation de capital comprise entre 30 et 40 M€.

Le projet constitue une nouvelle étape dans le développement et le renforcement des activités de Foncière Atland, à plusieurs titres :

- › Un élargissement des sources de revenus de Foncière Atland avec l'apport d'un métier complémentaire ;
- › L'accroissement de l'attractivité de Foncière Atland vis-à-vis des clients, des salariés et des actionnaires ;
- › Un renforcement du statut boursier et de la visibilité de Foncière Atland auprès des investisseurs.

Foncière Atland annonce également des résultats du 1er semestre 2019 marqués par une progression significative de l'ensemble de ses indicateurs clés :

- › Hausse du chiffre d'affaires semestriel de **43 %** à 16,4 M€
- › EBITDA récurrent en hausse de **69 %** à 11,6 M€
- › Résultat net consolidé multiplié par **2** à 6,1 M€ <sup>(1)</sup>
- › Hausse de **6,8 %** de l'ANR EPRA <sup>(2)</sup>
- › Portefeuille sous gestion en progression de **13 %** à 1,4 Md€
- › LTV à **29 %** <sup>(3)</sup>

*« Le projet d'acquisition d'Atland Développement constitue un événement majeur et structurant pour Foncière Atland. Il va permettre une accélération du développement de ses différents métiers. Grâce à l'intégration de l'activité de promotion immobilière logement et à sa forte implantation dans le Grand Paris, Foncière Atland va pouvoir mettre en œuvre de nouvelles synergies opérationnelles entre l'ensemble de ses activités et renforcer son positionnement d'acteur global de l'immobilier : promoteur, investisseurs et asset manager. Cette opération marque une étape importante dans la croissance de Foncière Atland et permettra un renforcement des fonds propres et de son statut boursier tout en conservant un profil d'endettement prudent.*

*Foncière Atland enregistre, par ailleurs, pour ce 1<sup>er</sup> semestre 2019, d'excellents résultats toujours portés par la croissance de ses deux métiers : l'investissement, avec la construction pour compte propre, et l'Asset Management qui continue de progresser fortement grâce à sa filiale Voisin. Cette performance d'ensemble est en ligne avec notre plan de développement et confirme la pertinence de notre stratégie » déclare Georges Rocchietta, Président de Foncière Atland.*

(1) En quote-part groupe.

(2) Après distribution du dividende de 6,03 € par action en juin 2019, progression de 10% retraité du dividende.

(3) Loan To Value : rapport entre l'endettement net et la juste valeur des actifs (valeur d'expertise hors droits pour les immeubles de placement) retraité de la norme IFRS 16. le calcul est détaillé en 6.10, page 55 du Rapport financier semestriel au 30 juin 2019 (consultable en ligne : <https://www.atland.fr/groupe-atland/fonciere-atland/informations-reglementees>)

## Projet d'acquisition par Foncière Atland d'Atland Développement

Foncière Atland annonce un projet stratégique d'acquisition de 100% des titres d'Atland Développement pour un montant fixe en numéraire de 40 M€, payable à la réalisation de l'opération, sans clause d'ajustement ou complément de prix, et assorti d'une garantie d'actif et de passif usuelle. Il est également précisé qu'il n'y a pas d'accord connexe à la cession.

L'acquisition s'accompagnera des deux opérations financières suivantes :

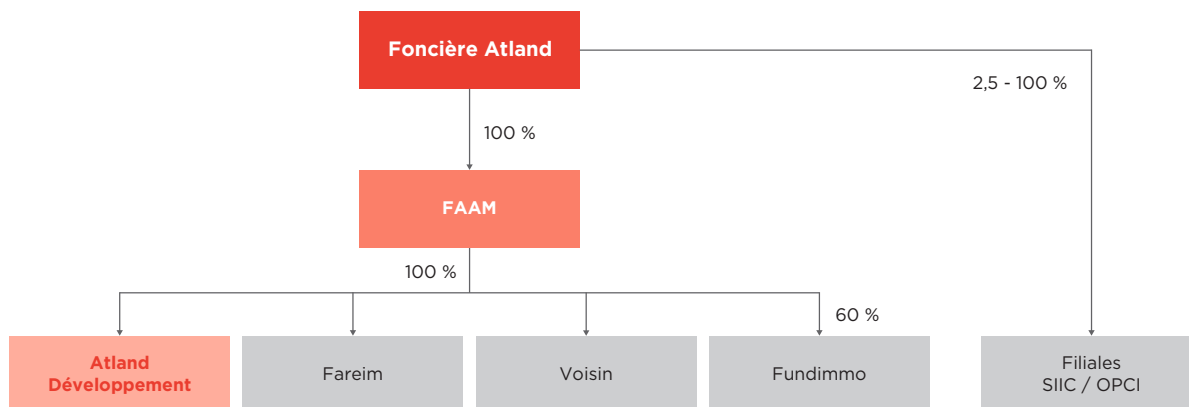
- La mise en place d'un financement bancaire de 75 M€, déjà sécurisé par une prise ferme de Caisse d'Epargne Ile-de-France et de la Banque Internationale du Luxembourg, permettant, notamment, de financer l'acquisition des titres et de refinancer la dette corporative actuelle d'Atland Développement ;
- Une augmentation de capital de Foncière Atland avec maintien du droit préférentiel de souscription comprise entre 30 et 40 M€. Cette opération permettra de renforcer les fonds propres du nouvel ensemble en vue de la mise œuvre de sa stratégie de développement.

### Principales caractéristiques du projet :

- Le projet constitue une nouvelle étape dans le développement et le renforcement des activités de Foncière Atland, à plusieurs titres :
  - Un élargissement des sources de revenus du pôle coté et l'apport d'un métier complémentaire (promotion immobilière logement dans le Grand Paris) ayant un cycle différent de ses autres activités ;

- L'optimisation du pilotage du Groupe en intégrant pleinement ses différentes activités au sein d'un même périmètre juridique ;
- Une visibilité boursière accrue du fait de l'augmentation de la capitalisation résultant de l'augmentation de capital ;
- L'harmonisation des politiques RH au sein du groupe.
- Foncière Atland a décidé de mettre en œuvre les meilleurs standards de Gouvernance :
  - Un Comité ad-hoc composé des membres indépendants du Conseil d'Administration a été formé pour examiner les modalités de la cession et nommer Finexsi en tant qu'expert indépendant qui a conclu à l'équité du prix proposé ;
  - À l'unanimité, le Conseil d'Administration de Foncière Atland a accueilli favorablement l'opération envisagée (les parties intéressées à la transaction n'ayant pas pris part au vote).
- Dans le cadre de cette opération, Foncière Atland vise un ratio d'endettement (Loan To Value) proche de 50 % à fin 2019 après impact de l'acquisition des titres, la mise en place du nouveau financement et d'une augmentation de capital de 30 à 40 M€.
- A l'issue de cette opération, Foncière Atland conservera son statut SIIC.
- Le contrôle de Foncière Atland ne sera pas affecté par l'augmentation de capital ; Atland et ses fondateurs entendant participer à cette augmentation de capital.

L'organigramme simplifié post opération de Foncière Atland sera le suivant :



L'organigramme simplifié post opération présente donc deux branches principales :

- Une branche dédiée à l'activité de foncière regroupant Foncière Atland et l'ensemble des sociétés portant des actifs immobiliers ayant opté au régime SIIC ;
- Une branche dédiée aux autres activités (promotion et asset management), portée par la sous-holding Foncière Atland Asset Management (FAAM).

### Atland Développement

---

Le pôle promotion du Groupe Atland a été créé en 2004 et s'est renforcé en 2016 suite à l'acquisition de la société Financière Rive Gauche par Atland.

Avec 630 contrats de réservation signés en 2018 (+ 19 % par rapport à 2017), pour un chiffre d'affaires de 119 M€ <sup>(1)</sup> (+ 59 % par rapport à 2017), Atland Développement s'affirme comme un acteur en forte croissance et significatif de la promotion et de la rénovation de logements en Ile-de-France. Fort de ses 70 collaborateurs, Atland Développement dispose aujourd'hui d'un portefeuille de plus de 50 projets actuellement en développement en Ile-de-France, représentant un backlog de contrats de réservations signés au 30 juin 2019 supérieur à 700 lots et des terrains sécurisés <sup>(2)</sup> pour une production totale de plus 3 600 lots.

La société s'est peu à peu imposée comme un spécialiste des opérations de promotion de logements en Ile-de-France, au travers du développement de programmes immobiliers à destination de primo-accédants, d'acquéreurs en résidence principale ou d'investisseurs en immobilier locatif, et du développement d'opérations spécifiques pour des opérateurs sociaux ou des investisseurs institutionnels. Elle dispose également d'une expertise reconnue dans la rénovation d'immeubles de logements en Ile-de-France avec un historique de 780 lots rénovés.

Atland Développement bénéficie d'un référencement auprès des grands aménageurs d'Ile-de-France comme l'illustrent ses récents succès dans les consultations majeures : dans le cadre du concours Inventons la Métropole du Grand Paris 2, Atland Développement a été désigné lauréat du pôle Chelles Casterman (77) qui prévoit la construction de 586 logements et 6 600m<sup>2</sup> de commerces et d'activité. Ce succès s'inscrit dans le prolongement des 2 autres projets du Grand Paris remportés par Foncière Atland (Campus Urban Valley à Stains en 2017, Parc d'Activités Economiques des Berges de Seine à Argenteuil en 2019) et de nombreuses autres consultations de grands aménageurs franciliens.

En tant que « pure player » du Grand Paris, Atland Développement bénéficie d'un contexte particulièrement porteur : carence structurelle de logements, conditions de crédit attractives, et dynamisme économique de la première région française avec le développement du réseau de transport du Grand Paris.

La stratégie de croissance d'Atland Développement repose sur un renforcement de ses parts de marchés en première couronne et sur l'extension de son périmètre d'intervention géographique vers la grande couronne parisienne.

### Éléments de calendrier

---

L'acquisition d'Atland Développement est subordonnée au respect de la procédure dite loi Hamon conférant aux salariés un droit de présenter une offre d'acquisition.

Sous réserve de la procédure ci-avant et des conditions de marché, l'augmentation de capital et l'ensemble des opérations constitutives du projet de simplification et renforcement du groupe devraient être réalisés avant la fin 2019.

(1) Une information comptable relative aux comptes historiques d'Atland Développement sera incluse dans l'information financière diffusée à l'occasion de l'augmentation de capital.

(2) Promesses de vente signées.

## RESULTATS SEMESTRIELS 2019 : FORTE PROGRESSION DES RESULTATS

Progression du chiffre d'affaires semestriel de **43 %** à 16,4 M€

Résultat net consolidé multiplié par **2** à 6,1 M€ <sup>(1)</sup>

Hausse de **6,8 %** de l'ANR EPRA <sup>(2)</sup>

LTV à **29 %** <sup>(3)</sup>

Indicateurs clés :	S1 2019	Variation
Chiffre d'affaires	16,4 M€	+ 43 % vs. 30/06/2018
EBITDA récurrent	11,6 M€	+ 69 % vs. 30/06/2018
Résultat net consolidé QP Groupe	6,1 M€	+ 117 % vs. 30/06/2018
Portefeuille sous gestion	1,4 Md€	+ 13 % vs. 31/12/2018
ANR EPRA / action	177,82 €	+ 7 % vs. 31/12/2018
LTV	29 %	26 % au 31/12/2018

Foncière Atland a réalisé un 1<sup>er</sup> semestre 2019 très satisfaisant, dans la continuité de ses deux précédents exercices, avec un résultat net consolidé en quote-part Groupe multiplié par 2,2 qui s'établit à **6,1 M€** (représentant **10,84 € par action** contre 5,00 € au 30 juin 2018) et une amélioration continue de l'ensemble de ses indicateurs financiers.

Le Conseil d'Administration de Foncière Atland a arrêté les comptes semestriels le **5 septembre 2019**.

### Chiffre d'affaires semestriel

Le chiffre d'affaires au 30 juin 2019 se répartit de la façon suivante par métier (K euros) :

Revenus (IFRS) (en K euros)	1 <sup>er</sup> semestre 2019	1 <sup>er</sup> semestre 2018	Variation
Asset management (gestion)	13 772	8 130	69 %
Investissement (revenus locatifs)	2 593	2 295	13 %
Construction pour compte de tiers	0	1 017	- 100 %
<b>TOTAL SEMESTRE</b>	<b>16 365</b>	<b>11 442</b>	<b>43 %</b>

Le chiffre d'affaires au 30 juin 2019 se répartit de la façon suivante par trimestre (K euros) :

Revenus (IFRS) (en K euros)	1 <sup>er</sup> semestre 2019	1 <sup>er</sup> semestre 2018	Variation
1 <sup>er</sup> trimestre	7 607	5 589	36 %
2 <sup>e</sup> trimestre	8 758	5 853	49 %
<b>TOTAL SEMESTRE</b>	<b>16 365</b>	<b>11 442</b>	<b>43 %</b>

Au cours du premier semestre 2019, le chiffre d'affaires consolidé de la Foncière s'établit à **16,4 M€**, en hausse de plus de **43 %** par rapport au premier semestre 2018.

(1) En quote-part groupe.

(2) Après distribution du dividende de 6,03 € par action en juin 2019, progression de 10 % retraité du dividende.

(3) Loan To Value : rapport entre l'endettement net et la juste valeur des actifs (valeur d'expertise hors droits pour les immeubles de placement) retraité de la norme IFRS 16. Le calcul est détaillé en 6.10, page 55 du Rapport financier semestriel au 30 juin 2019 (consultable en ligne : <https://www.atland.fr/groupe-atland/fonciere-atland/informations-reglementees>)

### Asset management et gestion pour compte de tiers : accélération de la gestion réglementée

Au cours de ce premier semestre 2019, le chiffre d'affaires issu de l'activité d'Asset Management a progressé de **69 %** par rapport à 2018 notamment grâce au développement de la gestion réglementée réalisée par la société Voisin (gestion de SCPI et OPPCI) qui contribue à hauteur de **12,1 M€** au chiffre d'affaires de ce pôle au 30 juin 2019 contre 7,4 M€ pour le premier semestre 2018.

L'asset management bénéficie notamment du développement de la gestion réglementée au travers de la société Voisin. Cette dernière a collecté près de **260 M€** au cours du premier semestre 2019 pour le compte de ses SCPI, soit une augmentation de 73% par rapport au premier semestre 2018. Cette performance est liée à la qualité des SCPI gérées et aux rendements élevés que celle-ci présentent (au 31 décembre 2018, les deux principales SCPI gérées affichaient les rendements suivants : 5,97 %<sup>(1)</sup> pour la SCPI à capital variable Epargne Pierre et 5,48 %<sup>(1)</sup> pour la SCPI à capital fixe ImmoPlacement).

### Investissement (revenus locatifs soumis au régime des SIIC)

Au cours du premier semestre 2019, la Foncière a procédé à :

- l'arbitrage d'un actif de commerce situé à Cébazat (63) pour un prix net vendeur de 3 M€ générant une plus-value de 0,7 M€ ;
- L'acquisition en février de la première tranche du terrain du site pôle gare (Tartres Nord) situé à Pierrefitte-Stains (93) pour lequel la Foncière a été lauréate de l'appel à projets «Inventons la Métropole du Grand Paris». L'opération développera à terme 25 000 m2 de bureaux, activités et commerces. Les travaux ont débuté et le taux de commercialisation locative atteint 70 % avec la signature de deux baux avec Engie et une entreprise du CAC40.

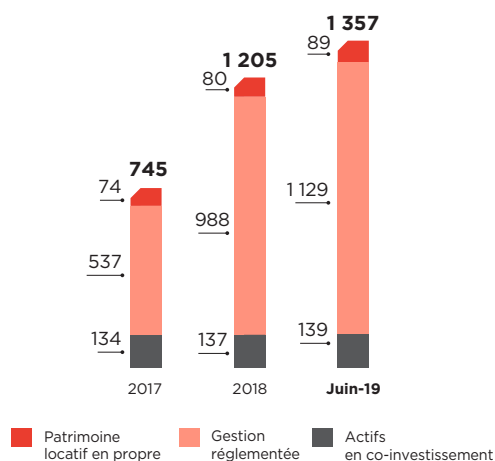
Les revenus locatifs des actifs détenus en propre par la Foncière ont augmenté de **13 %** par rapport au premier semestre 2018 grâce à la livraison en 2018 et 2019 de bâtiments d'activité, bureau et commerce situés à Provins (77), Corneilles-en Parisis (95) et Stains (93). A périmètre constant et retraité des variations de périmètre, les loyers restent stables avec de faibles indexations.

### Construction : conservation pour compte propre

Foncière Atland privilégie désormais la construction pour compte propre, ce qui lui permet de conserver à prix de revient les actifs construits. Pour rappel, au 30 juin 2018, Foncière Atland avait terminé la construction d'un parc à Massy (91) vendu dans le cadre d'une vente en état futur d'achèvement qui a généré 1 017 K€ de chiffre d'affaires au 1<sup>er</sup> semestre 2018.

## Patrimoine sous gestion : 1,4 Mds€ d'actifs gérés au 30 juin 2019

### PORTEFEUILLE SOUS GESTION HD



Au 30 juin 2019, Foncière Atland gère un portefeuille immobilier de **1 357 M€** (valeur d'expertise hors droits) dont **89 M€** d'actifs détenus en propre par Foncière Atland et **1 268 M€** d'actifs pour compte de tiers (dont **1 129 M€** pour la gestion réglementée - SCPI et OPPCI).

Ce portefeuille génère **86 M€** de revenus locatifs dont **5,3 M€** pour les actifs détenus en propre par Foncière Atland. Pour mémoire, la valeur d'expertise des actifs gérés s'établissait à **1 205 M€** (hors droits) au 31 décembre 2018.

Fin juin 2019, la valorisation des actifs fait ressortir un taux de rendement locatif net de **8,38 %<sup>(2)</sup>** sur le patrimoine locatif propre de Foncière Atland et de **7,16 %<sup>(3)</sup>** pour la gestion pour compte de tiers. La durée résiduelle ferme moyenne des baux est de **4,2 années<sup>(4)</sup>** sur le patrimoine locatif détenu en propre et de **6,4 années<sup>(4)</sup>** pour la gestion pour compte de tiers.

L'ensemble du portefeuille géré bénéficie d'un taux d'occupation élevé à **97,50 %<sup>(2)</sup>** (97,21 % sur les actifs détenus en propre), en hausse par rapport au 31 décembre 2018.

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

(2) Loyers en base annuelle rapporté à la valeur d'acquisition droits inclus.

(3) Hors actifs portés par l'OPPCI Dumoulin dont la stratégie value-add (restructuration des bâtiments en cours) privilégie les évictions.

(4) Hors actifs gérés par les SCPI.

Progression du résultat net consolidé <sup>(1)</sup>

Revenus (IFRS) (en K euros)	1 <sup>er</sup> semestre 2019	1 <sup>er</sup> semestre 2018	Variation	Variation en %
Chiffre d'affaires	16 365	11 442	4 923	43 %
EBITDA RÉCURRENT RETRAITÉ*	11 614	6 891	4 724	69 %
RÉSULTAT NET RÉCURRENT**	6 348	3 106	3 242	104 %
Résultat net récurrent par action (en euros)***	11,26 €	5,52 €		
RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ	6 127	2 940	3 186	108 %
Résultat net consolidé par action (en euros)	10,88 €	5,22 €		
RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ QP GROUPE	6 106	2 812	3 293	117 %
Résultat net consolidé par action QP Groupe (en euros)	10,84 €	5,00 €		69 %

\* Ebitda Récurrent Retraité <sup>(2)</sup> : 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.

\*\* Résultat net consolidé avant variation de valeur des instruments de couverture et avant éléments dont le caractère est exceptionnel dans leur survenance ou leur montant.

\*\*\* Nombre d'actions en circulation hors autocontrôle.

## Précision

Foncière Atland a opté pour le modèle du coût historique et comptabilise ses immeubles de placement au coût diminué des amortissements et pertes de valeur.

Dans un souci d'information et à titre de comparabilité avec les autres acteurs SIIC du marché qui ont opté pour la méthode de juste valeur, le bénéfice net de Foncière Atland se serait élevé à

**9,8 M€** au 30 juin 2019 (**17,37€** par action) contre un bénéfice net de **6,4 M€** au 30 juin 2018 (**11,36 €** par action) en quote-part groupe si le Groupe avait opté pour la comptabilisation de ses immeubles de placement et de ses titres de participation non consolidés à leur juste valeur dans ses comptes consolidés semestriels.

(1) Les comptes consolidés semestriels de Foncière ATLAND au 30 juin 2019 ont fait l'objet d'une revue limitée par les commissaires aux comptes.

(2) Le calcul est détaillé Note 7.2, page 59 du Rapport financier semestriel au 30 juin 2019 (consultable en ligne : <https://www.atland.fr/groupe-atland/fonciere-atland/informations-reglementees>).

## ANR EPRA par action en hausse de 6,8 % sur 6 mois

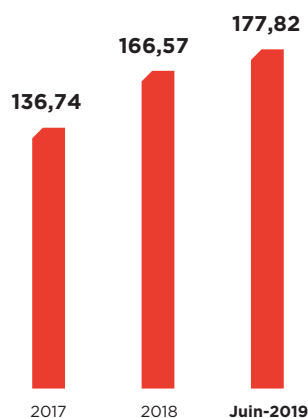
L'actif net réévalué <sup>(1)</sup> au 30 juin 2019 comparé au 31 décembre 2018 est le suivant :

(en euros par action)*	Juin 2019	Déc. 2017	Var.
ANR EPRA	177,82	166,57	6,8 %
ANR TRIPLE NET	176,07	165,01	6,8 %

\* Nombre d'actions potentielles, y compris issues des BSA en circulation.

Au 30 juin 2019, l'Actif Net Réévalué (ANR) EPRA s'établit à **177,82 €** par action en valeur de liquidation soit une progression de **6,8 %** par rapport au 31 décembre 2018 (idem pour l'ANR Triple Net) malgré la distribution d'un dividende en juin 2019 de 6,03 € par action. L'ANR intègre la valorisation de l'activité d'asset management réalisée annuellement au 31 décembre par un expert indépendant.

### ÉVOLUTION DE L'ANR EPRA (EN EUROS PAR ACTION)



Retraité du dividende versé en juin 2019, l'ANR EPRA progresserait de **10 %** par rapport à décembre 2018.

(1) Le calcul est détaillé en 1.4.2, page 16 du Rapport financier semestriel au 30 juin 2019 (consultable en ligne : <https://www.atland.fr/groupe-atland/fonciere-atland/informations-reglementees>).

## Bilan consolidé : des fondamentaux sains et équilibrés

Actif (en K euros)	Juin 2019	Déc. 2018*	Var.
Immeubles de placement	64 530	58 740	5 789
Autres actifs non courants	37 195	35 821	1 374
Actifs courants	15 353	14 141	1 212
Trésorerie disponible	22 964	20 234	2 730
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>140 042</b>	<b>128 937</b>	<b>11 105</b>

Passif (en K euros)	Juin 2019	Déc. 2018*	Var.
Capitaux propres	52 695	49 840	2 855
dont hors Groupe	21	86	- 65
Dettes financières	67 016	57 110	9 906
Autres dettes	20 331	21 986	- 1 655
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>140 042</b>	<b>128 937</b>	<b>11 105</b>

\* Non retraité d'IFRS 16.

L'endettement net de Foncière Atland s'élève à **44 M€** à fin juin 2019, contre **36,8 M€** à fin décembre 2018 (y compris la juste valeur des instruments de couverture de taux). La couverture globale de la dette est de **75 %** au 30 juin 2019 contre **77 %** à fin décembre 2018 (y compris dette obligataire) ce qui permet au Groupe de continuer à bénéficier des taux bas.

Le ratio LTV <sup>(1)</sup> « endettement net » rapporté à la « juste valeur des actifs » (composé du portefeuille locatif propre de Foncière Atland, des actifs en cours de construction à leur valeur de

marché et de la juste valeur des titres des sociétés non consolidées constituées dans le cadre de partenariats et club-deals) s'élève à **29 %** à fin juin 2019 contre **27 %** fin 2018. En intégrant la dette IFRS 16, le ratio LTV au 30 juin 2019 serait de 30,4% (y/c couverture) et de 30,1% (hors couverture). Le taux moyen de la dette (hors dette obligataire) s'élève à **1,94 %** au 30 juin 2019 contre **1,93 %** au 31 décembre 2018. En intégrant la dette obligataire, ce taux passe à **2,73 %** contre **2,85 %** au 31 décembre 2018.

(1) Loan-To-Value : le calcul est détaillé en 6.10, page 55 du Rapport financier semestriel au 30 juin 2019 (consultable en ligne : <https://www.atland.fr/groupe-atland/fonciere-atland/informations-reglementees>).



### Perspectives

Parallèlement au projet stratégique d'acquisition d'Atland Développement :

- Foncière Atland entend poursuivre sa stratégie de croissance de ses 2 pôles actuels :
  - Le renforcement de son activité locative avec des investissements offrant des rendements garantis par des baux fermes de longue durée, en privilégiant systématiquement des entreprises de premier plan et le lancement de nouvelles opérations de développement de bâtiments clé-en-main locatifs pour compte propre en bureaux, activités et commerces ;
  - La poursuite du développement de l'activité d'asset management et de gestion règlementée de SCPI et d'OPCI avec sa filiale Voisin.

Foncière Atland confirme son objectif d'atteindre 2Mds€ d'actifs sous gestion fin 2021.

- Foncière Atland s'est récemment dotée d'un nouveau levier de croissance avec l'acquisition le 4 juillet 2019 de 60% du capital de Fundimmo, une des premières plateformes françaises de crowdfunding exclusivement dédiée à l'investissement immobilier.

Avec 10% de part de marché en 2018 et 43 millions d'euros collectés depuis sa création, Fundimmo est une des seules plateformes françaises de crowdfunding 100 % immobilier présente dans le financement résidentiel et tertiaire. Par cette acquisition, Foncière Atland démontre sa volonté de diversifier et élargir son offre de produits d'investissements immobiliers pour ses clients tout en se positionnant sur un marché prometteur et en forte croissance (+83% de projets immobiliers financés par crowdfunding entre 2017 et 2018).

#### À propos de Foncière Atland :

Partenaire immobilier des entreprises, Foncière Atland est une Société d'Investissement Immobilier Cotée (SIIC) intervenant au travers de ses activités d'investissement, d'asset management et de développement d'opérations de clés en main locatifs.

Foncière Atland est la filiale cotée du Groupe Atland. A la fois promoteur, investisseur et gestionnaire d'actifs, Atland, est un acteur global de l'immobilier de 170 collaborateurs, qui intervient sur deux marchés : le logement et l'immobilier d'entreprise. Ses clients sont les particuliers, les investisseurs professionnels et les entreprises.

Foncière Atland est également présente sur le marché des SCPI via sa filiale Voisin, Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF gérant 4 SCPI pour le compte de plus de 15 000 associés et 2 OPCI professionnels avec comme associés PGGM et AG Real Estate.

Au 30 juin 2019, Foncière Atland et ses filiales gèrent pour compte propre et compte de tiers un patrimoine de près de 1,4 milliard d'euros hors droits représentant un loyer total de 86 millions d'euros.

Foncière Atland est cotée sur Eurolist C (FR0000064362) [www.fonciere-atland.fr](http://www.fonciere-atland.fr)

#### CONTACTS

##### Georges Rocchietta

Président-Directeur général

##### Vincent Lamotte

Directeur général finance

01 40 72 20 20

##### Presse

Dakota Communication : communication Groupe Atland

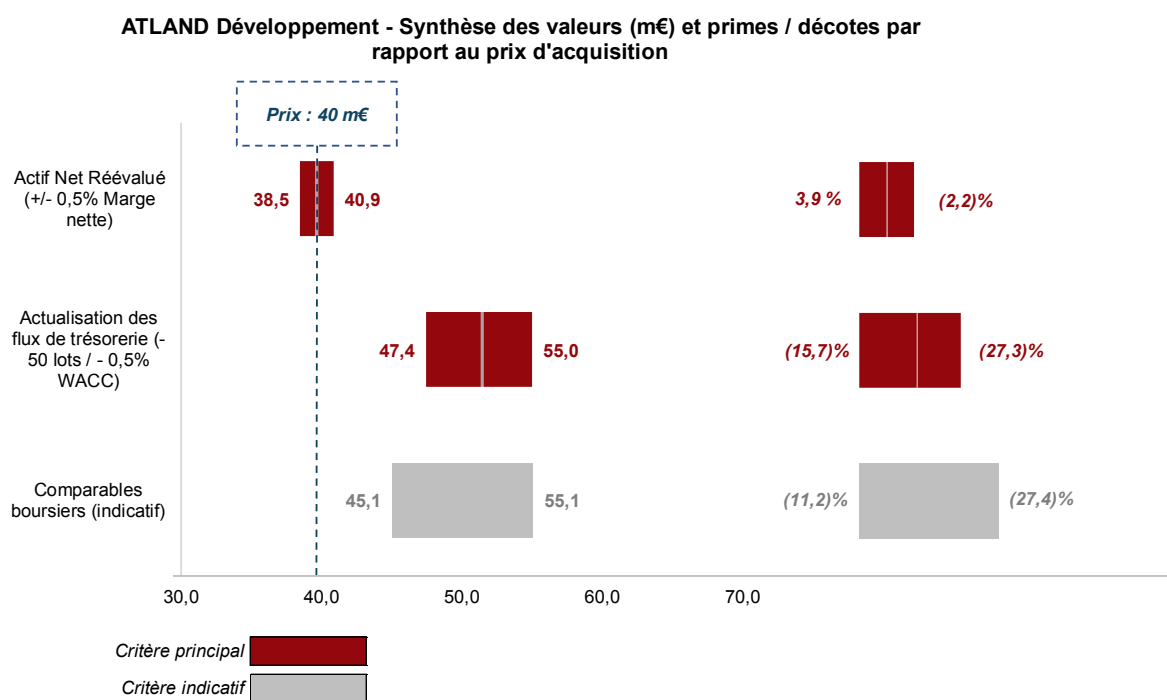
Christèle Solis, Thomas Saint-Jean - [atland@dakota.fr](mailto:atland@dakota.fr) - 01 55 32 10 40

## Conclusion sur l'attestation d'équité délivrée par l'expert indépendant au titre de l'opération

### Synthèse de nos travaux et appréciation du caractère équitable du prix d'Offre

#### Synthèse de nos travaux d'évaluation

A l'issue de nos travaux, le prix de l'Offre de 40.000.000 €, fait ressortir les primes et décotes suivantes par rapport aux valeurs résultant de nos évaluations selon les méthodes que nous avons jugées pertinentes :



#### Conclusion

Le prix d'acquisition de 40.000.000 € se situe dans la fourchette de valeurs du critère de l'ANR, qui extériorise la valeur des projets en cours, sans hypothèse de renouvellement, quand bien même la Société poursuit son développement.

Il présente une décote comprise entre 15,7% et 27,3% par rapport à la fourchette de valeurs issue du critère DCF, soit entre 47.400.000 et 55.000.000 €, qui traduit, selon nous, le potentiel de valeur de la Société si elle confirme sa capacité à tenir ses objectifs de développement, traduits dans son plan d'affaires.

Sur ces bases, nous sommes d'avis que le prix d'acquisition de 40.000.000 € est équitable d'un point de vue financier pour les actionnaires de Foncière Atland.

## Compte de résultat

(en K euros)	Juin 2019	Juin 2018	Var. 2019-2018	en %
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES</b>	<b>16 365</b>	<b>11 442</b>	<b>4 923</b>	<b>43 %</b>
<b>EBITDA RÉCURRENT RETRAITÉ <sup>(1)</sup></b>	<b>11 614</b>	<b>6 891</b>	<b>4 724</b>	<b>69 %</b>
Résultat net récurrent avant amortissement des actifs par action (en euros) <sup>(3)</sup>	20,62 €	12,24 €		
Charges financières hors variation des instruments de couverture	- 1 197	- 1 031	- 166	
Résultat des cessions d'actifs	693	137	556	
Résultat des sociétés non consolidées - club-deals	0	0	0	
Charges ou produits d'impôt	- 2 807	- 1 378	- 1 429	
<b>RÉSULTAT NET RÉCURRENT AVANT AMORTISSEMENT <sup>(2)</sup></b>	<b>8 302</b>	<b>4 619</b>	<b>3 684</b>	<b>80 %</b>
Résultat net récurrent avant amortissement des actifs par action (en euros) <sup>(3)</sup>	14,74 €	8,20 €		
Amortissement des actifs	- 1 954	- 1 513	- 441	
<b>RÉSULTAT NET RÉCURRENT <sup>(4)</sup></b>	<b>6 348</b>	<b>3 106</b>	<b>3 242</b>	<b>104 %</b>
Résultat net récurrent par action (en euros) <sup>(3)</sup>	11,26 €	5,52 €		
Provisions pour dépréciation des actifs et des immeubles	0	0	0	
Autres éléments non récurrents <sup>(5)</sup>	- 222	- 273	- 56	
<b>RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ</b>	<b>6 127</b>	<b>2 940</b>	<b>3 186</b>	<b>108 %</b>
Résultat net consolidé par action (en euros) <sup>(3)</sup>	10,88 €	5,22 €		
Minoritaires	21	128	- 107	
<b>RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ QP GROUPE</b>	<b>6 106</b>	<b>2 812</b>	<b>3 293</b>	<b>117 %</b>
Résultat net consolidé par action (en euros QP Groupe) <sup>(3)</sup>	10,84 €	5,00 €		69 %

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

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

(2) Résultat net avant amortissement des immeubles de placement, avant variation de valeur des instruments de couverture et avant éléments dont le caractère est exceptionnel dans leur survenance ou leur montant.

(3) Moyenne pondérée du nombre d'actions en circulation.

(4) Résultat net avant variation de valeur des instruments de couverture et avant éléments dont le caractère est exceptionnel dans leur survenance ou leur montant. Les éléments suivants ont été reclassés en éléments non récurrents car exceptionnels dans leur survenance ou leur montant :

- › charges diverses relatives à des litiges et contentieux.

(5) Les autres éléments non récurrents sont principalement composés des provisions pour dépréciation des créances clients et des dépenses non récurrentes.

## Bilan

<b>Bilan actif (en K euros)</b>	<b>Note</b>	<b>30/06/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>			
Goodwill	6.1	4 279	4 279
Immobilisations incorporelles		302	341
Droits d'utilisation des actifs loués		2 096	0
Immeubles de placement	6.2	64 530	58 740
Immobilisations corporelles		411	606
Participations dans les entreprises associées	6.4	13 508	14 428
Actifs financiers en juste valeur par capitaux propres, non courants	6.3	7 367	7 154
Actifs financiers au coût amorti, non courants	6.3	8 942	8 854
Impôts différés actifs	6.5	290	159
<b>TOTAL ACTIFS NON COURANTS</b>		<b>101 725</b>	<b>94 561</b>
<b>ACTIFS COURANTS</b>			
Stocks et encours	6.6	513	568
Créances clients et autres débiteurs	6.7	14 840	13 574
Actifs d'impôt exigibles		0	0
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.8	22 964	20 234
<b>TOTAL ACTIFS COURANTS</b>		<b>38 317</b>	<b>34 376</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>140 042</b>	<b>128 937</b>

<b>Bilan passif (en K euros)</b>	<b>Note</b>	<b>30/06/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>			
Capital apporté	6.9	31 374	31 358
Réserves et résultats accumulés	6.9	15 194	12 219
Résultat de la période	6.9	6 106	6 178
<b>CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE</b>		<b>52 674</b>	<b>49 755</b>
Participation ne donnant pas le contrôle		21	86
<b>CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS</b>		<b>52 695</b>	<b>49 841</b>
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>			
Passifs financiers	6.10	63 067	51 850
Avantages du personnel		172	124
Participations dans les entreprises associées		0	0
Impôts différés passif		0	0
<b>TOTAL PASSIFS NON COURANTS</b>		<b>63 239</b>	<b>51 974</b>
<b>PASSIFS COURANTS</b>			
Passifs financiers	6.10	3 949	5 260
Dettes fournisseurs et autres dettes	6.11	8 748	9 236
Autres créditeurs	6.11	11 411	12 626
<b>TOTAL PASSIFS COURANTS</b>		<b>24 108</b>	<b>27 122</b>
<b>TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES</b>		<b>140 042</b>	<b>128 937</b>

## Tableau de flux de trésorerie

(en K euros)	Note	30/06/2019	30/06/2018
<b>RÉSULTAT</b>		<b>6 127</b>	<b>2 940</b>
<b>ÉLIMINATION DES ÉLÉMENTS SANS INCIDENCE SUR LA TRÉSORERIE OU NON LIÉS À L'EXPLOITATION</b>			
Part dans les résultats des entreprises associées, nette des dividendes reçus	6.4	- 530	- 767
Dotations aux amortissements et dépréciations (à l'exclusion de celles liées à l'actif circulant)	6.13.1	1 555	1 119
Paiement fondé sur des actions		153	119
Variation de la juste valeur des instruments financiers		4	28
Autres produits et charges calculés		- 763	17
Plus et moins-values de cession d'actifs immobiliers de placement	7.3	- 693	- 137
<i>Marge brute d'autofinancement après coût du financement et impôt</i>		<i>5 853</i>	<i>3 319</i>
Coût de l'endettement financier net		772	565
Impôts		2 587	1 233
<i>Marge brute d'autofinancement avant coût du financement et impôt</i>		<i>9 212</i>	<i>5 117</i>
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	6.12 et 6.13.2	- 1 319	3 589
Intérêts versés nets		- 866	- 667
Impôts payés		- 3 086	- 1 332
<b>FLUX NET DE TRÉSORERIE GÉNÉRÉ PAR L'ACTIVITÉ</b>		<b>3 941</b>	<b>6 707</b>
Décassements sur acquisition d'immobilisations incorporelles et corporelles	6.13.3	- 60	- 157
Décassements sur acquisition d'immeubles de placement	6.2 et 6.13.3	- 8 916	- 3 959
Encaissements nets sur cession d'immeubles de placement	7.3	2 979	884
Décassements sur acquisition d'immobilisations financières		- 142	- 416
Encaissements sur cessions d'immobilisations financières		0	3
Encaissements nets sur cession d'immobilisations corporelles		6	0
Incidence des autres variations de périmètre		0	- 31
<b>FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT</b>		<b>- 6 133</b>	<b>- 3 676</b>
Augmentation de capital		33	0
Dividendes payés aux actionnaires de la société mère		- 3 401	- 2 954
Distribution des minoritaires		- 85	- 220
Dépôts reçus		72	88
Dépôts remboursés		- 51	- 9
Encaissements provenant d'emprunts (y compris contrats de location financement)	6.10 et 6.13.4	12 983	7 125
Remboursement emprunts	6.10 et 6.13.4	- 4 415	- 4 190
Remboursement des obligations locatives		- 198	0
Variation des autres fonds propres		0	- 392
<b>FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT</b>		<b>4 938</b>	<b>- 552</b>
<b>VARIATION DE TRÉSORERIE</b>		<b>2 745</b>	<b>2 479</b>
<b>TRÉSORERIE A L'OUVERTURE - CF. § 6.8</b>		<b>20 219</b>	<b>18 311</b>
<b>TRÉSORERIE A LA CLÔTURE - CF. § 6.8</b>		<b>22 964</b>	<b>20 790</b>

## Actif net réévalué

	Montants totaux (en K euros)			Montants par action euros		
	31/12/2018	30/06/2019	Évolution %	31/12/2018	30/06/2019	Évolution %
Nombre d'actions en fin de période hors autocontrôle dilué <sup>(1)</sup>	608 687	608 448		608 687	608 448	
<b>ANR comptable IFRS part du Groupe</b>	<b>54 809</b>	<b>57 696</b>	<b>5,3 %</b>	<b>90,04 €</b>	<b>94,82 €</b>	<b>5,3 %</b>
Réévaluation des immeubles de placement et des titres non consolidés	27 684	31 485		45,48 €	51,75 €	
Réévaluation des actifs en développement	0	0		0 €	0 €	
Réévaluation de l'activité de gestion	18 721	18 721		30,76 €	30,77 €	
Retraitement de la juste valeur des instruments de couverture	177	294		0,29 €	0,48 €	
<b>ANR EPRA</b>	<b>101 391</b>	<b>108 196</b>	<b>6,7 %</b>	<b>166,57 €</b>	<b>177,82 €</b>	<b>6,8 %</b>
Retraitement de la juste valeur des instruments de couverture	- 177	- 294		- 0,29 €	- 0,48 €	
Impôts différés sur secteur non SIIC <sup>(2)</sup>	- 773	- 773		- 1,27 €	- 1,27 €	
<b>ANR EPRA Triple net</b>	<b>100 441</b>	<b>107 129</b>	<b>6,7 %</b>	<b>165,01 €</b>	<b>176,07 €</b>	<b>6,7 %</b>
Droits de mutation	5 668	5 657		9,31 €	9,30 €	
<b>ANR TRIPLE NET EPRA DE REMPLACEMENT</b>	<b>106 109</b>	<b>112 786</b>	<b>6,3 %</b>	<b>174,32 €</b>	<b>185,37 €</b>	<b>6,3 %</b>
<b>ANR EPRA DE REMPLACEMENT</b>	<b>107 059</b>	<b>113 827</b>	<b>6,3 %</b>	<b>175,89 €</b>	<b>187,08 €</b>	<b>6,4 %</b>

(1) Le nombre d'actions intègre les titres pouvant donner accès à terme au capital, notamment les BSA émis en 2015 à échéance 2020 (hors actions gratuites)

(2) Concernant la fiscalité latente sur le pôle gestion locative pour compte de tiers, celle-ci est calculée au taux de 34,43 % pour les titres détenus depuis moins de deux ans et au taux de 4,13 % pour les titres détenus depuis plus de 2 ans (hors actions gratuites en cours)

## Capitaux propres consolidés

(en K euros)	Capital	Réserves	Résultat	Capitaux propres Groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Capitaux propres Totaux
<b>AU 31 DÉCEMBRE 2018</b>	<b>31 358</b>	<b>12 219</b>	<b>6 178</b>	<b>49 755</b>	<b>86</b>	<b>49 841</b>
Résultat 31/12/2018		6 178	- 6 178	0		0
Résultat 30/06/2019			6 106	6 106	21	6 127
<i>Autres éléments du résultat global :</i>						
Juste valeur des instruments financiers dérivés de couverture		- 166		- 166		- 166
<b>Résultat global consolidé</b>	<b>0</b>	<b>6 012</b>	<b>- 72</b>	<b>5 940</b>	<b>21</b>	<b>5 961</b>
Augmentation de capital	16	17		33		33
Impact retraitement des contrats de location (IFRS 16)		- 2		- 2		- 2
Juste valeur des actifs financiers (effets liés à IFRS 9)		212		212		212
Distribution		- 3 401		- 3 401	- 85	- 3 486
Actions propres		- 13		- 13		- 13
Paiement fondé sur des actions		153		153		153
Autres		- 3		- 3	- 1	- 4
<b>AU 30 JUIN 2019</b>	<b>31 374</b>	<b>15 194</b>	<b>6 106</b>	<b>52 674</b>	<b>21</b>	<b>52 695</b>

## Endettement net et *loan-to-value*

Au 30 juin 2019, le Groupe dispose d'une structure financière qu'il considère comme adaptée à ses objectifs. Le niveau d'endettement net correspond à 29,0 % de la valeur de marché des immeubles de placement, des actifs en cours de

construction et de la juste valeur des titres non consolidés contre 26,9 % à fin 2018 (28,8 % hors impact de la couverture de taux contre 26,8 % à fin 2018).

(en K euros)	30/06/2019*	31/12/2018	31/12/2017
Juste valeur des immeubles et immeubles destinés à la vente	88 787	80 967	74 453
Juste valeur des actifs en cours de construction	513	568	577
Juste valeur de l'asset et de la gestion réglementée	18 721	36 805	11 021
Juste valeur des titres de participation	36 935	18 721	32 608
<b>TOTAL JUSTE VALEUR DES ACTIFS</b>	<b>144 956</b>	<b>137 061</b>	<b>118 659</b>
Endettement net avec juste valeur des couvertures de taux	41 999	36 843	34 841
<b>% PART DE L'ENDETTEMENT (YC COUVERTURE) SUR LES ACTIFS</b>	<b>28,97 %</b>	<b>26,88 %</b>	<b>29,36 %</b>
Endettement net hors juste valeur des couvertures de taux	41 705	36 666	34 808
<b>% PART DE L'ENDETTEMENT (HORS COUVERTURE) SUR LES ACTIFS</b>	<b>28,77 %</b>	<b>26,75 %</b>	<b>29,33 %</b>

\* Retraité de la dette IFRS 16 de 2 028 K€.

En intégrant la dette IFRS 16, le ratio LTV au 30 juin serait de 30,4 % (yc couverture) et de 30,1 % et (hors couverture).

### Taux moyen de la dette

Le taux moyen de la dette bancaire s'élève à **1,94 %** au 30 juin 2019 contre **1,93 %** au 31 décembre 2018. Avec la dette obligataire ce taux est de **2,73 %** contre **2,85 %** au 31 décembre 2018.