
ALTAREIT

COMMUNIQUÉ SUR LES RÉSULTATS ALTAREIT AU 30 JUIN 2016

SOMMAIRE

1	INTRODUCTION	3
1.1	Préambule	3
1.2	Faits marquants du semestre	4
2	RAPPORT D'ACTIVITÉ	5
2.1	Pôle diversification.....	5
2.2	Promotion	6
3	RÉSULTATS CONSOLIDÉS.....	14
4	RESSOURCES FINANCIÈRES	16

1 INTRODUCTION

1.1 PRÉAMBULE

En M€	30/06/2016				30/06/2015 Retraité (*)		
	Cash-flow courant des opérations (FFO)		Variations de valeur, charges calculées et frais de transaction	TOTAL	Cash-flow courant des opérations (FFO)	Variations de valeur, charges calculées et frais de transaction	TOTAL
Logements	506,0	12,2%	–	506,0	450,8	–	450,8
Bureaux	100,5	76,5%	–	100,5	57,0	–	57,0
Diversification	–	–	–	–	–	–	–
CHIFFRE D'AFFAIRES	606,5	19,4%	–	606,5	507,8	–	507,8
Logements	33,1	36,7%	(4,9)	28,2	24,2	(1,3)	22,9
Bureaux	10,7	16,3%	(2,8)	7,9	9,2	(0,3)	8,9
Diversification	4,2	(5,2)%	(1,9)	2,3	4,4	(1,4)	3,1
Autres	1,0	–	–	1,0	–	(0,2)	(0,2)
RESULTAT OPERATIONNEL	49,0	29,5%	(9,6)	39,4	37,8	(3,1)	34,7
Coût de l'endettement net	(4,9)	159,5%	(0,0)	(4,9)	(1,9)	(0,2)	(2,1)
Actualisation des dettes et créances	–	–	(0,1)	(0,1)	–	–	–
Var. de valeur et résultat de cessions des IF	–	–	(3,6)	(3,6)	–	(4,7)	(4,7)
Résultat de cession de participation	–	–	0,0	0,0	–	(0,0)	(0,0)
Impôts sur les sociétés	(2,2)	n/a	(6,4)	(8,6)	(0,4)	1,0	0,6
RESULTAT NET	42,0	18,1%	(19,7)	22,3	35,5	(7,1)	28,5
Minoritaires	(1,7)	(56,9)%	0,1	(1,6)	(4,0)	(0,1)	(4,1)
RESULTAT NET, part du Groupe	40,3	27,8%	(19,6)	20,6	31,5	(7,1)	24,4
FFO, part du Groupe par action	23,03	27,8%	(11,23)	11,80	18,02	(4,07)	13,94
Nombre moyen d'actions après effet dilutif (en millions) (a)	1,748			1,748			

(*) Retraité de la norme IFRS 5 « Actifs non courants destinés à la vente et activités abandonnées ».

(a) En application de la norme IAS 33, le nombre moyen pondéré d'actions (dilué et non dilué) est ajusté de façon rétrospective pour prendre en compte l'augmentation de capital avec droits préférentiels de souscription intervenue au premier semestre 2016.

Paris, le 28 juillet 2016, 17h45. Après examen par le Conseil de Surveillance, la gérance a arrêté les comptes consolidés du premier semestre 2016. Les procédures d'examen limité ont été effectuées, le rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle est en cours d'émission.

1.2 FAITS MARQUANTS DU SEMESTRE

1.2.1 Promotion : Très forte progression des placements (1 194 M€ soit +37%)

Tirés par un environnement favorable, les placements de la promotion ont connu une forte croissance, notamment en logement (+50% à 961 millions d'euros, soit 4 000 lots). La progression des placements logements se répartit de façon équilibrée entre croissance interne et croissance externe (intégration de Pitch Promotion)¹.

Réservations (M€ TTC)	S1 2016	S1 2015	Var.
Logement	961	641	+50%
Tertiaire	233	233	+0%
Total	1 194	874	+37%

Le Groupe a par ailleurs poursuivi sa stratégie d'extension de son maillage territorial, avec l'ouverture de 3 nouvelles agences régionales : Lille – Hauts de France, Rennes et Bayonne - Pays Basque.

1.2.2 Grands projets mixtes

Au cours du semestre écoulé, Altareit a remporté un grand concours, qui vient alimenter son pipeline de grands projets mixtes.

- Bordeaux Belvédère : Ce projet d'aménagement du quartier du Belvédère à Bordeaux est inscrit dans l'Opération d'Intérêt National Bordeaux Euratlantique. D'une surface de 140 000 m², cette opération innovante à haute qualité de vie pour tous les résidents au cœur de la métropole bordelaise alliera logements, bureaux, commerces et culture².

Cette opération complexe illustre la capacité du Groupe à apporter aux métropoles une solution immobilière intégrée, permettant de concevoir des morceaux de ville complets. Ce projet se rajoute aux 7 grands programmes mixtes maîtrisés en 2014 et 2015. L'ensemble représente 475 000 m²³ et plus de 1,3 milliards d'euros de chiffre d'affaires potentiel pour le Groupe.

	Logements & Résid.	Comm.	Bureaux	Surface totale
Bezons Cœur de Ville	700 lots	18 700 m ²	-	66 000 m ²
Strasbourg Fischer	430 lots	5 000 m ²	-	33 000 m ²
Hospices Civils Lyon	250 lots	3 500 m ²	-	16 000 m ²
Toulouse Montaudran	770 lots	11 400 m ²	19 400 m ²	75 000 m ²
Gif sur Yvette	179 lots	1 100 m ²	-	12 000 m ²
Massy	693 lots	13 500 m ²	6 200 m ²	67 000 m ²
Villeurbanne	546 lots	3 000 m ²	16 000 m ²	53 000 m ²
Bordeaux Belvedere	1236 lots	11 150 m ²	53 500 m ²	140 000 m ²
TOTAL	4 804 lots	67 300 m²	95 000 m²	475 000 m²
Q/P Groupe	4 186 lots	61 700 m ²	68 300 m ²	390 800 m ²

¹ Les placements de Pitch Promotion ont été pris en compte à partir du 1^{er} janvier 2016.

² Altareit intervient sur ce projet en co-promotion à 50%.

³ A 100%.

2 RAPPORT D'ACTIVITÉ

Filiale à 99,63% du groupe Altarea Cogedim, Altareit regroupe les activités de promotion logements et bureaux du groupe Altarea Cogedim ainsi que les activités de développement et croissance avec notamment la participation détenue dans le MIN de Rungis.

2.1 PÔLE DIVERSIFICATION

2.1.1 MIN de Rungis

Le groupe Altareit détient 33,34% de la Semmaris, société titulaire de la concession du Marché d'Intérêt National de Rungis, aux côtés de l'Etat (33,34%), de plusieurs autres acteurs publics et d'opérateurs du marché.

LE MARCHÉ DE RUNGIS

Le premier marché de gros alimentaire du monde s'étend sur 234 ha et plus de 1 000 000 m² de surfaces louables. Les 1 200 opérateurs du marché emploient près de 12 000 personnes. Le chiffre d'affaires généré en 2014 s'élève à 8,9 milliards d'euros.

LA SEMMARIS

La Société d'Exploitation du Marché International de Rungis a été créée par décret en 1965 à l'occasion du transfert du marché de gros de la région parisienne depuis son site historique des Halles au cœur de Paris. Sa mission est d'aménager, d'exploiter et de gérer les installations du MIN qu'elle loue aux entreprises en contrepartie de redevances facturées aux grossistes et aux utilisateurs du marché.

La loi Macron votée en 2015 a étendu la durée de la concession de la Semmaris jusqu'en 2049 (contre 2034 précédemment). Cette extension donne à la Semmaris suffisamment de visibilité pour pouvoir mettre en œuvre son nouveau plan d'investissement à horizon 2025. Celui-ci prévoit la construction de 264 000 m², la démolition de 132 000 m² et la réhabilitation de 88 000 m², pour un montant total de 1 milliard d'euros, dont la moitié

sera portée par la Semmaris et le solde par les entreprises du site.

CHIFFRE D'AFFAIRES DE LA SEMMARIS

Le chiffre d'affaires de la Semmaris est principalement constitué de redevances facturées aux entreprises du marché et de droits d'accès pour un montant total de 54,2 millions d'euros au premier semestre 2016.

En M€	30/06/2016	30/06/2015	
Redevances indexées	7,9	7,5	
Redevances homologuées	21,0	20,7	
Péages	6,3	6,2	
Autres	3,6	2,0	
Sous-total redevances et autres revenus	38,8	36,4	+6,6%
Charges récupérées	15,4	14,8	
Total Chiffre d'affaires	54,2	51,2	+5,9%

Le Groupe ne détenant la Semmaris qu'à hauteur de 33,34%, le résultat consolidé IFRS de la Semmaris figure sur la ligne « Quote-part de résultat issu des sociétés mises en équivalence ».

2.1.2 Activité d'hôtellerie

Le groupe Altareit, à travers sa filiale la SAS l'Empire, détient le fonds de commerce de l'Hôtel**** Renaissance au 39-41 avenue Wagram à Paris.

L'Hôtel Renaissance dessiné par l'architecte Christian de Portzamparc a ouvert ses portes le 4 mai 2009, il comprend 118 chambres et accueille par ailleurs trois boutiques d'ameublement en rez-de-chaussée. Un contrat de gestion a été signé avec le Groupe Marriott jusqu'au 31 mai 2029.

En M€	30/06/2016	30/06/2015	
Chiffre d'affaires	6,4	7,4	
Loyer	(2,1)	(2,1)	
Autres charges de structure	(5,0)	(5,4)	
Autres	(0,2)	(0,2)	
Résultat opérationnel	(0,9)	(0,3)	

2.2 PROMOTION

Les placements (Logements et Immobilier d'Entreprise) d'Altareit représentent 1 194 millions d'euros au 1^{er} semestre 2016, soit une croissance de +37% comparé au 1^{er} semestre 2015.

Avec un chiffre d'affaires de 606,5 millions d'euros (+19,4% vs S1 2015) et une marge opérationnelle⁴ en hausse de 0,6 point à 7,2%, la promotion Logements et Immobilier d'entreprise a contribué à la hausse significative des résultats consolidés du Groupe au 1^{er} semestre 2016.

2.2.1 Logements

2.2.1.1 Marché du logement au 1^{er} semestre 2016

La reprise du marché national du logement, initiée en 2015, se confirme au 1^{er} semestre 2016 avec une progression des ventes de +15%⁵. Les taux d'intérêt toujours très bas, la prolongation du dispositif Pinel et le renforcement du prêt à taux zéro (PTZ) pour résoudre les ménages confortent le dynamisme de l'ensemble du marché, investisseurs et accédants confondus.

Les effets de cette reprise se font également sentir sur les mises en chantier qui affichent une croissance de +17%⁶ au cours des douze derniers mois.

2.2.1.2 Positionnement d'Altarea Cogedim

UNE OFFRE PRODUIT ADAPTÉE

Avec une présence en Ile-de-France et parmi les 11 métropoles régionales⁷ les plus dynamiques (économiquement et démographiquement) ainsi qu'au Pays Basque, Altareit cible les zones tendues où le besoin de logements est le plus important.

L'offre proposée par le Groupe est large, lui permettant d'apporter une réponse pertinente à

⁴ Résultat opérationnel sur chiffre d'affaires.

⁵ Source : Ministère du Développement Durable. Chiffres et Statistiques mai 2016 : commercialisation des logements neufs au T1 2016.

⁶ Source : Commissariat général au développement durable juin 2016 : construction de logements neufs à fin mai 2016.

⁷ Le Groupe est présent dans le Grand Paris, et dans 11 métropoles régionales : Métropole Nice Côte d'Azur, Marseille-Aix-Toulon, Toulouse Métropole, Grand Lyon, Grenoble-Annecy, Nantes Métropole, Bordeaux Métropole, Eurométropole de Strasbourg, Métropole européenne de Lille, Montpellier Méditerranée Métropole, Rennes Métropole. Le Groupe est par ailleurs présent à Bayonne.

tous les segments du marché. Elle se décline en :

Produits haut de gamme : ces produits se définissent par une exigence élevée en termes d'architecture, de qualité et de localisation. Cette gamme de produits propose des logements à plus de 5 000 € par m² en Ile-de-France et plus de 3 600 € par m² en régions, jusqu'aux programmes d'exception.

Produits de milieu et d'entrée de gamme : ces programmes, qui représentent 70%⁸ des placements du groupe au S1 2016, sont conçus pour répondre spécifiquement :

- au besoin de logements en accession adaptés à la solvabilité de nos clients,
- au souhait des investisseurs particuliers de bénéficier du nouveau dispositif « Pinel »,
- à la volonté des collectivités publiques de développer des opérations « à prix maîtrisés ».

Résidences Services : sous la marque Cogedim Club®, Altareit conçoit des résidences services à destination des seniors actifs alliant une localisation au cœur des villes et un panel de services à la carte. En plus des résidences seniors, le Groupe développe une gamme étendue de Résidences Services : résidences étudiants, résidences tourisme affaires, résidences exclusives... Au 1^{er} semestre 2016, trois résidences Cogedim Club ont été inaugurées à Chambéry, Pégomas sur la côte d'Azur et Montpellier. Une autre résidence a été vendue en bloc à Lyon.

Ventes en démembrement : Altareit a développé une solution de démembrement temporaire de propriété. Cette offre locative répond aux besoins des classes moyennes dans les zones tendues tout en offrant un produit patrimonial alternatif pour les investisseurs privés.

Produits de réhabilitation du patrimoine : avec l'acquisition en 2014 de 55% de la société Histoire & Patrimoine, Altareit dispose aujourd'hui d'une offre de produits en Monuments Historiques, Malraux et Déficit Foncier. Cette acquisition permet également au Groupe de compléter son offre à destination des collectivités locales et de dégager des synergies de développement avec l'ensemble des métiers. Des synergies tant commerciales qu'opérationnelles ont été mises en œuvre

⁸ En volume.

avec succès (programmes mixtes neuf / réhabilitation, offre de gestion locative à destination des investisseurs particuliers, offre de syndic de copropriété...).

Ouverture de Cogedim Store : le Groupe a ouvert à Bercy Village son premier Cogedim Store en juin 2016. Ce concept qualitatif de show-room va offrir aux clients potentiels du Groupe une expérience entièrement renouvelée de l'acquisition de logements. Une attention particulière y est portée à la digitalisation, avec la mise en place de technologies immersives (configuration et visite de son logement en virtualité augmentée...).

2.2.1.3 Logements : progression des réservations⁹ de +50% en valeur (+47% en volume)

RÉSERVATIONS EN VOLUME ET EN VALEUR

Les réservations de logements neufs du Groupe s'élèvent à 961 millions d'euros au 1^{er} semestre 2016 pour 4 000 lots (+50% en valeur¹⁰ et +47% en volume).

Cette performance est liée à l'adaptation de l'offre du Groupe aux secteurs dont les besoins sont croissants, en maintenant « la qualité pour principe », fondement du capital-marque de Cogedim.

	S1 2016	S1 2015	Var.
Ventes au détail	755 M€	439 M€	+72%
Ventes aux institutionnels	205 M€	202 M€	+2%
Total en valeur	961 M€	641 M€	+50%
Ventes au détail	2 830 lots	1 626 lots	+74%
Ventes aux institutionnels	1 170 lots	1 091 lots	+7%
Total en lots	4 000 lots	2 717 lots	+47%

Les réservations du semestre ont principalement été tirées par les ventes au détail qui augmentent de +74% comparé au 1^{er} semestre 2015, bénéficiant à plein de la résolvabilisation des ménages (taux d'intérêt bas, prêt PTZ+, dispositif Pinel...)

Les ventes aux institutionnels sont restées quasi stables à un niveau élevé.

⁹ Réservations nettes des désistements, avec la prise en compte des réservations d'Histoire & Patrimoine à hauteur de la quote-part de détention du Groupe (55%).

¹⁰ A périmètre constant (hors Pitch Promotion) les réservations de logements neufs sont en progression de +24% en valeur et de +25% en volume.

Le taux d'écoulement est en amélioration, à 16% au cours du semestre.

RÉSERVATIONS PAR GAMME DE PRODUIT

En nombre de lots	S1 2016	%	S1 2015	%	Var.
Entrée/Moyenne	2 797	70%	1 766	65%	
Haut de gamme	957	24%	645	24%	
Résidences Services	120	3%	222	8%	
Rénovation	126	3%	84	3%	
Total	4 000		2 717		+47%

SIGNATURES NOTARIÉES : +38%¹¹

En M€ TTC	S1 2016	%	S1 2015	%	Var.
Entrée/Moyenne	339	63%	190	48%	
Haut de gamme	184	34%	183	47%	
Résidences Services	6	1%	14	4%	
Histoire & Patrimoine	12	2%	5	1%	
Total	540		393		+38%

2.2.1.4 Résultat opérationnel : progression de l'ensemble des indicateurs (CA, résultat opérationnel, backlog)

CHIFFRE D'AFFAIRES COMPTABILISÉ A L'AVANCEMENT¹²

En M€ HT	S1 2016	%	S1 2015	%	Var.
Entrée/Moyenne gamme	313	62%	223	49%	
Haut de gamme	172	34%	200	44%	
Résidences Services	20	4%	28	6%	
Total	506		451		+12%

Le chiffre d'affaires Logements représente 506 millions d'euros, en progression de +12% comparé au S1 2015. Les programmes d'entrée et de moyenne de gamme représentent 62% du chiffre d'affaires à l'avancement. Compte-tenu du décalage lié à la méthode de comptabilisation à l'avancement, la croissance de l'activité constatée depuis 2015 devrait avoir un impact plus important sur le chiffre d'affaires du 2^{ème} semestre 2016 et surtout en 2017.

2.2.1.5 Perspectives

Tous les indicateurs opérationnels reflétant les perspectives du Groupe (backlog,ancements commerciaux, approvisionnement foncier et pipeline) sont en progression significative.

¹¹ A périmètre constant, les ventes notariées sont en progression de +14%.

¹² Chiffre d'affaires comptabilisé à l'avancement selon les normes IFRS. L'avancement technique est mesuré par l'avancement du poste construction sans prise en compte du foncier.

BACKLOG LOGEMENTS¹³

En M€ HT	S1 2016	31/12/2015	Var
CA acté non avancé	911	959	
CA réservé non acté	1276	780	
Backlog	2 187	1 739	+26%
En nombre de mois	22	21	

À fin juin 2016, le backlog Logements s'établit à 2 187 millions d'euros, soit 22 mois d'activité, en hausse de +26% comparé à fin 2015.

LANCEMENTS COMMERCIAUX

Lancements commerciaux	S1 2016	S1 2015	Var
En CA TTC (M€)	1 316	761	+73%
En nombre de lots	5 672	3 581	
En nombre d'opérations	73	47	

73 opérations ont été lancées commercialement, majoritairement en entrée et milieu de gamme, pour 1 316 millions d'euros TTC, soit 73% de plus qu'au 1^{er} semestre 2015.

APPROVISIONNEMENT

	CA TTC (M€)	Nb de lots
Opérations approvisionnées au S1	2 028	9 771
dont Entrée et Milieu de gamme	1 508	8 130
% des approvisionnements	74%	83%

Les promesses signées au 1^{er} semestre 2016 représentent l'équivalent de 2,0 milliards d'euros de chiffre d'affaires TTC, soit 9 800 lots environ, soit près du double (en volume comme en valeur) comparé au 1^{er} semestre 2015. Elles concernent à 83% des programmes d'entrée et moyenne gamme, particulièrement adaptés aux niveaux de prix correspondant à la solvabilité des acquéreurs.

¹³ Le backlog est composé du CA HT des ventes notariées restant à appréhender à l'avancement de la construction et des réservations des ventes au détail et en bloc à régulariser chez le notaire.

Offre à la vente et portefeuille foncier¹⁴

En M€ TTC	Au 30/06/2016	Nb de mois	Au 31/12/2015	Var.
Offre à la vente	1 344	8	717	
Portefeuille foncier	6 154	38	5 195	
Total Pipeline	7 498	46	5 912	+27%
Dont Entrée/Milieu gamme	5 095		3 770	
En nb de lots	32 680		26 507	+23%
En m ²	1 830 080		1 502 947	+22%

Le pipeline résidentiel (offre à la vente + portefeuille foncier) augmente de +27% en volume comparé à fin 2015.

2.2.1.6 Gestion des risques

Décomposition de l'offre à la vente¹⁵ à fin juin 2016 (1 344 millions d'euros TTC, soit 8 mois d'activité, et environ 4 900 lots), en fonction du stade d'avancement opérationnel :

En M€	← Risque →				Tot.
	Montage (a)	Chantier non lancé (b)	Chantier en cours (b)	En stock (c)	
Dépenses (d)	77	74			
Prix de revient (d)			280	21	
Offre à la vente (e)	819	173	331	21	1 344
En %	61%	13%	25%	2%	
Logement	812	162	299	12	1285
Comm. de Prox.	7	11	32	10	59
Dont à livrer	en 2016		40		
	en 2017		120		
	en 2018 et après		171		

(a) Foncier non acquis.

(b) Foncier acquis.

(c) Logements achevés.

(d) Hors taxes.

(e) en CA TTC

GESTION DE L'OFFRE À LA VENTE

74% de l'offre à la vente (soit 992 millions d'euros) concerne des programmes dont la construction n'a pas encore été lancée (61% en montage et 13% au stade chantier non lancé) et pour lesquels les montants engagés correspondent essentiellement à des frais d'études, de publicité et d'indemnités d'immobilisation (ou cautions) versés dans le cadre des promesses sur le foncier.

25% de l'offre (soit 331 millions d'euros) est actuellement en cours de construction. Seuls

¹⁴ Le portefeuille foncier est constitué par les programmes maîtrisés (par le biais d'une promesse de vente) dont le lancement n'a pas encore eu lieu et exprimés en valeur TTC. Hors opérations Histoire & Patrimoine et commerces.

¹⁵ L'offre à la vente est constituée des lots disponibles à la vente et exprimée en valeur TTC. La décomposition de l'offre n'intègre pas l'offre produits de Rénovation Histoire & Patrimoine (48 M€ TTC).

40 millions d'euros correspondent à des lots à livrer d'ici fin 2016.

Le montant du stock de produits finis n'est pas significatif (2%).

Cette répartition des opérations par stade d'avancement est le reflet des critères prudents mis en place par le Groupe :

- la volonté de privilégier la signature de fonciers sous promesse de vente unilatérale plutôt que des promesses synallagmatiques,
- une forte pré-commercialisation requise lors de l'acquisition du foncier puis au moment de la mise en chantier,
- un accord requis du comité des engagements à toutes les étapes de l'opération : signature de la promesse, lancement de la commercialisation, acquisition du foncier et démarrage des travaux,
- l'abandon ou la renégociation des opérations dont la commercialisation serait décevante.

RENFORCEMENT DU CONTROLE

Au vu de la forte croissance enregistrée et à venir de l'activité de promotion logement, le Groupe a renforcé ses critères prudents en matière de contrôle des risques.

2.2.2 Immobilier d'entreprise

2.2.2.1 Conjoncture et activité du semestre

INVESTISSEMENT EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE¹⁶

Avec environ 3 milliards d'euros d'investissement en immobilier d'entreprise enregistrés au cours du 1^{er} trimestre, le début de l'année 2016 affiche une certaine accalmie après une fin d'année 2015 exceptionnelle. L'absence de grandes transactions a fortement pesé sur l'activité de ce début d'année, principalement dominée par les petites et moyennes transactions.

Dans un environnement de taux d'intérêt faible, les investisseurs disposent de capitaux abondants à investir sur le marché. En raison de la rareté de l'offre de qualité, les investisseurs sont contraints d'ajuster leur stratégie d'investissement et de s'ouvrir à d'autres actifs et/ou marchés.

PLACEMENTS EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN ILE-DE-FRANCE¹⁷

Le début de l'année 2016 est marqué par la reprise du marché locatif avec 500 000 m² placés et une stabilisation des mesures d'accompagnement sur des niveaux élevés.

Les déménagements d'entreprises restent motivés par l'optimisation des surfaces et la recherche d'économies de loyers. Or, l'environnement économique et les faibles marges des entreprises incitent les utilisateurs à prendre peu de risques et à privilégier la renégociation de leur bail.

L'offre immédiate continue de diminuer avec 3,8 millions de m² et le taux de vacance francilien de 6,8% est au plus bas depuis le 3^{ème} trimestre 2013.

2.2.2.2 Stratégie du Groupe

En matière d'immobilier d'entreprise, le Groupe a développé un modèle original lui permettant d'intervenir de façon très significative sur ce marché pour un risque mesuré :

- en tant que promoteur¹⁸, avec une position particulièrement forte sur le marché des clé-en-main utilisateurs notamment,

¹⁶ Source CBRE : Marketview Investissement 1T 2016.

¹⁷ Source CBRE : Marketview Bureaux 1T 2016.

- en tant que prestataire pour le compte de grands investisseurs institutionnels¹⁹,

- en tant qu'investisseur à travers le fonds AltaFund²⁰ dont le Groupe est l'opérateur exclusif et l'un des principaux actionnaires avec une quote-part d'intérêts comprise entre 17% et 30%²¹.

Les opérations maîtrisées sous ces différentes formes (prestataire, promoteur et investisseur) représentent ensemble l'un des plus importants pipeline d'immobilier d'entreprise en France avec un total de 740 900 m² pour un équivalent valeur de 2 210 millions d'euros.

Nature du projet	Surface à 100%	Equivalent valeur
AltaFund (a)	152 600 m ²	715 M€
CPI / VEFA / BEFA (b)	538 800 m ²	1 296 M€
MOD (c)	49 500 m ²	199 M€
TOTAL	740 900 m²	2 210 M€
<i>dont en cours de construction</i>	<i>110 500 m²</i>	<i>102 M€</i>

(a) Valeur = prix de revient total des opérations à 100%.

(b) Valeur = montant des contrats signés (ou estimation, pour les BEFAs).

(c) Valeur = honoraires capitalisés.

Au total, le Groupe est susceptible d'intervenir tout au long de la chaîne de création de valeur, avec un modèle de revenus diversifiés (marges de promotion ou de CPI, honoraires, loyers, plus-values de cession...), et avec une allocation en fonds propres optimisée.

2.2.2.3 Placements du semestre (233 M€, +0%)

Le principal placement concerne l'ilot des Mariniers, opération de restructuration d'un immeuble de 25 000 m² situé dans le 14^{ème} arrondissement de Paris.

Cet immeuble, situé au pieds des transports en commun (ligne 13 du métro, tramway T3) et à proximité du périphérique, vise à obtenir une triple certification environnementale HQE, BBC et BREEAM Very Good.

Placements bureau	30/06/2016	30/06/2015	Var.
En valeur (en quote-part)	233 M€	233 M€	+0,0%
En surface (à 100%)	76 100 m ²	77 600 m ²	-0,0%

¹⁸ Sous forme de VEFA (vente en l'état futur d'achèvement), de BEFA (bail en l'état futur d'achèvement) ou encore de CPI (contrat de promotion immobilière).

¹⁹ Dans le cadre de contrats de MOD (maîtrise d'ouvrage déléguée).

²⁰ AltaFund est un fonds d'investissement discrétionnaire créé en 2011 doté de 650 M€ de fonds propres dont Altarea Cogedim est l'un des contributeurs aux côtés d'institutionnels de premier plan.

²¹ En mars 2015, le Groupe a augmenté son allocation de fonds propres sur Altafund, passant de 100 millions d'euros à 150 millions d'euros, et portant ainsi sa participation à 30% sur les nouvelles opérations qu'AltaFund engage depuis 2015.

2.2.2.4 Événements du semestre

PROMESSES / ACQUISITIONS

Lors du semestre, Altareit a remporté un concours pour le développement d'un projet urbain mixte majeur, et signé en juin la promesse d'acquisition du foncier :

- Bordeaux – Belvédère : Développement du nouveau quartier « Bordeaux Belvédère », regroupant un ensemble mixte de 140 000 m² dont 55 000 m² de bureaux.

Ce grand projets mixte maîtrisé alimentera les placements en immobilier d'entreprise du Groupe au cours des prochains mois.

LIVRAISONS

Durant le semestre, le Groupe a également livré le siège social de Safran à Blagnac (Toulouse), la tranche 1 du Technopole de la Mer à Ollioules (Toulon), les tranches 2 et 3 d'Euromed Center à Marseille, l'Hôtel 5* rue Boulanger et l'immeuble UNOFI à Brives pour un total de 59 000 m².

BACKLOG²² VEFA/CPI ET MOD

Le backlog du Groupe s'élève à 503 millions d'euros, en croissance de +53% depuis fin 2015.

En M€	30/06/2016	31/12/2015	Var.
Backlog VEFA/CPI	488,2 M€	274,2 M€	
Backlog honoraires de MOD	5,2 M€	4,1 M€	
TOTAL	493,5 M€	278,3 M€	+53%

²² Le backlog est composé des ventes notariées HT restant à comptabiliser à l'avancement, placements HT non encore régularisés par acte notarié (CPI signés) et honoraires à recevoir de tiers sur contrats signés.

DETAIL DES OPERATIONS EN COURS AU 30 JUIN 2016

Projet	Nature	Surface à 100%	Equivalent valeur	Statut
NEUILLY/SEINE - Kosmo	AltaFund	26 300 m ²		En cours de travaux
PARIS - Rue de Richelieu	AltaFund	30 900 m ²		Maitrisé
LA DEFENSE - Tours Pascal	AltaFund	68 900 m ²		Maitrisé
LA DEFENSE - ERIA	AltaFund	26 500 m ²		Maitrisé
Opérations AltaFund (a)		152 600 m²	715 M€	
MARSEILLE - Euromed Center (Phases 4 et 5)	CPI	24 000 m ²		En cours de travaux
PARIS - Rue des Archives	CPI	22 700 m ²		En cours de travaux
PARIS - Ilot des Mariniers *	CPI	25 000 m ²		En cours de travaux
CŒUR D'ORLY (hors Ilot Askia)	CPI	54 400 m ²		Maitrisé
BORDEAUX - Belvédère	VEFA	53 500 m ²		Maitrisé
PARIS - Darvault *	VEFA	42 000 m ²		Maitrisé
BORDEAUX - Bassin à Flots *	VEFA	37 100 m ²		Maitrisé
LYON - ORANGE *	VEFA	25 900 m ²		Maitrisé
AUTRES VEFA (27 opérations)	VEFA	205 400 m ²		
AUTRES CPI (4 opérations)	CPI	48 800 m ²		
Opérations CPI / VEFA / BEFA (b)		538 800 m²	1 296 M€	
PARIS - Champs Elysées	MOD	24 000 m ²		Maitrisé
PARIS - Matignon	MOD	13 000 m ²		Maitrisé
PARIS - TPL *	MOD	12 500 m ²		En cours de travaux
Opérations MOD (c)		49 500 m²	199 M€	
TOTAL		740 900 m²	2 210 M€	

(a) Montant = prix de revient total de l'opération à 100%.

(b) Montant = montant du contrat signé (ou estimation, pour les BEFAs).

(c) Montant = honoraires capitalisés.

* Opération Pitch Promotion ou y compris.

2.2.3 Promotion commerce : Commerces de proximité

Les formats de distribution, en particulier dans le secteur alimentaire, sont en pleine évolution et le commerce de proximité connaît un retour en grâce auprès du consommateur. En quête de nouvelles parts de marché, les grands groupes de distribution sont ainsi amenés à se positionner sur de multiples canaux de vente (le multi-format) en élargissant l'éventail des points de vente, de l'hypermarché à la formule de voisinage.

En 2014, Altarea Cogedim a lancé Alta Proximité afin de doter les nouveaux quartiers développés par le Groupe d'une offre qualitative en commerces et services du quotidien. La démarche Alta Proximité conduit à nouer des partenariats avec des enseignes de commerces/services de proximité afin d'industrialiser l'offre, que ce soit dans les

univers de l'alimentaire, de la gastronomie, de la santé, de la puériculture ou du loisir.

Cette démarche issue du savoir-faire « commerce » du Groupe est très différenciante par rapport au reste des promoteurs de logement classiques, et les récents succès sur des grands projets urbains en attestent.

Le potentiel de cette activité représente environ 20 000 m² de surfaces commerciales par an et environ 10 millions d'euros de résultat opérationnel récurrent à terme.

Au 30 juin 2016, le portefeuille de projet « Alta Proximité » est le suivant :

	Nb	Surface (m ²)	Chiffre d'affaires (M€)
Opérations Maitrisées	49	113 500	349
< 3 000 m ²	40	28 200	87
entre 3 000 m ² et 7 000 m ²	4	19 800	61
> 7 000 m ²	5	65 500	202
Opérations en Développement	7	32 500	100
< 3 000 m ²	3	3 000	9
entre 3 000 m ² et 7 000 m ²	3	16 500	51
> 7 000 m ²	1	13 000	40
Total Portefeuille	56	146 000	449

La stratégie du groupe au regard de ces ensembles commerciaux est double :

- Pure promotion immobilière (Développement, Valorisation, Revente) pour les opérations inférieures à 50 millions d'euros avec maintien en gestion selon les cas,
- Détention longue au sein de la foncière pour les opérations remarquables.

3 RÉSULTATS CONSOLIDÉS

Le FFO part du Groupe progresse fortement à 40,3 M€ (+27,8%). Ramené par action, le FFO progresse également fortement à 23,03 €/action (+27,8%).

En M€	30/06/2016				30/06/2015 Retraité (*)			
	Cash-flow courant des opérations (FFO)		Variations de valeur, charges calculées et frais de transaction	TOTAL	Cash-flow courant des opérations (FFO)		Variations de valeur, charges calculées et frais de transaction	TOTAL
Logements	506,0	12,2%	–	506,0	450,8	–	–	450,8
Bureaux	100,5	76,5%	–	100,5	57,0	–	–	57,0
Diversification	–	–	–	–	–	–	–	–
CHIFFRE D'AFFAIRES	606,5	19,4%	–	606,5	507,8	–	–	507,8
Logements	33,1	36,7%	(4,9)	28,2	24,2	(1,3)	–	22,9
Bureaux	10,7	16,3%	(2,8)	7,9	9,2	(0,3)	–	8,9
Diversification	4,2	(5,2)%	(1,9)	2,3	4,4	(1,4)	–	3,1
Autres	1,0	–	–	1,0	–	(0,2)	–	(0,2)
RESULTAT OPERATIONNEL	49,0	29,5%	(9,6)	39,4	37,8	(3,1)	–	34,7
Coût de l'endettement net	(4,9)	159,5%	(0,0)	(4,9)	(1,9)	(0,2)	–	(2,1)
Actualisation des dettes et créances	–	–	(0,1)	(0,1)	–	–	–	–
Var. de valeur et résultat de cessions des IF	–	–	(3,6)	(3,6)	–	(4,7)	–	(4,7)
Résultat de cession de participation	–	–	0,0	0,0	–	(0,0)	–	(0,0)
Impôts sur les sociétés	(2,2)	n/a	(6,4)	(8,6)	(0,4)	1,0	–	0,6
RESULTAT NET	42,0	18,1%	(19,7)	22,3	35,5	(7,1)	–	28,5
Minoritaires	(1,7)	(56,9)%	0,1	(1,6)	(4,0)	(0,1)	–	(4,1)
RESULTAT NET, part du Groupe	40,3	27,8%	(19,6)	20,6	31,5	(7,1)	–	24,4
FFO, part du Groupe par action	23,03	27,8%	(11,23)	11,80	18,02	(4,07)	–	13,94
Nombre moyen d'actions après effet dilutif (en millions) (a)	1,748				1,748			

(*) Retraité de la norme IFRS 5 « Actifs non courants destinés à la vente et activités abandonnées ».

(a) En application de la norme IAS 33, le nombre moyen pondéré d'actions (dilué et non dilué) est ajusté de façon rétrospective pour prendre en compte l'augmentation de capital avec droits préférentiels de souscription intervenue au premier semestre 2016.

CASH-FLOW OPERATIONNEL²³ : 49,0 M€ (+29,5%)

Au premier semestre, le cash-flow opérationnel augmente de +29,5% à 49,0 M€, grâce à la bonne dynamique de l'activité Logement (+36,7%), qui continue de recueillir les fruits de sa stratégie d'extension des gammes (succès commerciaux et effet volume).

FFO24 PART DU GROUPE : 40,3 M€ (+27,8%)

Le FFO part du Groupe correspond au cash-flow opérationnel après impact du coût de l'endettement net et de l'impôt décaissé. Il affiche une forte progression de +27,8% à 40,3 M€.

Ces très bons résultats proviennent du succès de l'offre d'entrée et milieu de gamme pour la partie Logements, et de la forte contribution des différentes activités de la partie Bureaux.

²³ Ou EBITDA consolidé : correspond au résultat opérationnel hors les variations de valeur, les charges calculées les frais de transaction et les variations d'impôt différé.

²⁴ Fund from operations, ou Cash-flow courant des opérations : correspond au résultat net hors les variations de valeur, les charges calculées les frais de transaction et les variations d'impôt différé.

**VARIATIONS DE VALEURS ET CHARGES
CALCULEES : -19,6 M€**

Part du Groupe	En M€
Variation de valeur - Instruments financiers	(3,6)
Cessions d'actifs et frais de transaction	(0,3)
Part des sociétés mises en équivalence	(1,9)
Impôts différés	(6,4)
Charges calculées ^(a)	(7,5)
TOTAL Activités poursuivies	(19,7)
Minoritaires	0,1
TOTAL part du Groupe	(19,6)

(a) Dotations aux amortissements et aux provisions non courantes, AGA, provisions retraite, étalement des frais d'émission d'emprunts.

4 RESSOURCES FINANCIÈRES

L'endettement net financier s'élève à 686 millions d'euros au 30 juin 2016.

En M€	Juin 2016	Déc. 2015
Dettes corporate	591	423
Dettes promotion et autres dettes	266	165
Total Dette bancaire brute	857	589
Disponibilités	(194)	(208)
Total Endettement net bancaire	663	381
Autres emprunts et dettes	23	91
Total Endettement net financier	686	472

L'endettement net financier intègre les dettes financières bancaires, ainsi que les dettes financières non bancaires.

COVENANTS

- La dette corporate est assortie des covenants consolidés du groupe Altarea Cogedim dont fait partie Altareit (LTV < 60%, ICR > 2), ils sont respectés avec une marge de manœuvre importante (LTV à 40,8% et ICR à 7,1 x).
- La dette promotion adossée à des projets est assortie de covenants spécifiques à chaque projet.

Le gearing²⁵ s'élève à 1,68 x.

	Covenant	30.06.2016	31.12.2015	Delta
LTV (a)	≤ 60%	40,8%	44,5%	+ (3,7) pts
ICR (b)	≥ 2,0 x	7,1 x	7,3 x	+ (0,2) x

(a) LTV "Loan-to-Value" = Endettement net / Valeur réévaluée du patrimoine droits inclus.

(b) IRC = Résultat opérationnel / Coût de l'endettement net (colonne "Cash-flow courant des opérations").

²⁵ Endettement net bancaire rapporté aux Capitaux propres consolidés.

Compte de résultat analytique au 30 juin 20156

En millions d'euros	30/06/2016			30/06/2015 Retraité (*)		
	Cash-flow courant des Opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées, frais de transaction	Total	Cash-flow courant des Opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées, frais de transaction	Total
Chiffre d'affaires	505,6	-	505,6	451,2	-	451,2
Coût des ventes et autres charges	(464,1)	(1,0)	(465,0)	(411,1)	-	(411,1)
Marge immobilière	41,6	(1,0)	40,6	40,0	-	40,0
Prestations de services externes	0,4	-	0,4	(0,3)	-	(0,3)
Production stockée	45,6	-	45,6	26,9	-	26,9
Charges d'exploitation	(60,6)	(2,5)	(63,1)	(43,3)	(0,6)	(43,9)
Frais de structure nets	(14,7)	(2,5)	(17,2)	(16,7)	(0,6)	(17,3)
Part des sociétés associées	6,1	0,2	6,4	0,9	0,9	1,7
Dotations nettes aux amortissements et provisions	-	(1,4)	(1,4)	-	(1,3)	(1,3)
Indemnités (frais) de transaction	-	(0,3)	(0,3)	-	(0,2)	(0,2)
RESULTAT LOGEMENTS	33,1	(4,9)	28,2	24,2	(1,3)	22,9
Chiffre d'affaires	97,9	-	97,9	54,8	-	54,8
Coût des ventes et autres charges	(88,9)	(0,9)	(89,8)	(47,9)	-	(47,9)
Marge immobilière	9,0	(0,9)	8,1	6,9	-	6,9
Prestations de services externes	2,6	-	2,6	2,2	-	2,2
Production stockée	6,9	-	6,9	6,5	-	6,5
Charges d'exploitation	(10,9)	(1,0)	(11,9)	(7,8)	(0,2)	(7,9)
Frais de structure nets	(1,4)	(1,0)	(2,3)	0,9	(0,2)	0,7
Part des sociétés associées	3,1	(0,5)	2,6	1,4	(0,4)	1,0
Dotations nettes aux amortissements et provisions	-	(0,5)	(0,5)	-	0,3	0,3
Indemnités (frais) de transaction	-	-	-	-	-	-
RESULTAT BUREAUX	10,7	(2,8)	7,9	9,2	(0,3)	8,9
Charges d'exploitation	(0,7)	-	(0,7)	(0,2)	(0,0)	(0,2)
Frais de structure nets	(0,7)	-	(0,7)	(0,2)	(0,0)	(0,2)
Part des sociétés associées	4,9	(1,7)	3,2	4,6	(1,1)	3,5
Dotations nettes aux amortissements et provisions	-	(0,2)	(0,2)	-	(0,2)	(0,2)
RESULTAT DIVERSIFICATION	4,2	(1,9)	2,3	4,4	(1,4)	3,1
Autres	1,0	-	1,0	-	(0,2)	(0,2)
RESULTAT OPERATIONNEL	49,0	(9,6)	39,4	37,8	(3,1)	34,7
Coût de l'endettement net	(4,9)	(0,0)	(4,9)	(1,9)	(0,2)	(2,1)
Actualisation des dettes et créances	-	(0,1)	(0,1)	-	-	-
Variation de valeur et résultat de cessions des instruments financiers	-	(3,6)	(3,6)	-	(4,7)	(4,7)
Résultat de cession de participation	-	0,0	0,0	-	(0,0)	(0,0)
Dividendes	0,1	-	0,1	(0,0)	-	(0,0)
RESULTAT AVANT IMPÔT	44,2	(13,3)	30,9	36,0	(8,1)	27,9
Impôts sur les sociétés	(2,2)	(6,4)	(8,6)	(0,4)	1,0	0,6
RESULTAT NET DES ACTIVITES POURSUIVIES	42,0	(19,7)	22,3	35,5	(7,1)	28,5
Minoritaires des activités poursuivies	(1,7)	0,1	(1,6)	(4,0)	(0,1)	(4,1)
RESULTAT NET DES ACTIVITES POURSUIVIES, part du Groupe	40,3	(19,6)	20,6	31,5	(7,1)	24,4
<i>Nombre moyen d'actions dilué (a)</i>	1 748 187	1 748 187	1 748 187	1 748 202	1 748 202	1 748 202
RESULTAT NET DES ACTIVITES POURSUIVIES PAR ACTION, part du Groupe	23,03	(11,23)	11,80	18,02	(4,07)	13,94
RESULTAT NET DES ACTIVITES CEDEES	-	2,2	2,2	(12,5)	(34,3)	(46,8)
RESULTAT NET	42,0	(17,5)	24,5	23,0	(41,3)	(18,3)
Minoritaires	(1,7)	0,1	(1,6)	(4,0)	(0,1)	(4,1)
RESULTAT NET, part du Groupe	40,3	(17,4)	22,8	19,0	(41,4)	(22,4)
RESULTAT NET PAR ACTION (€/ACTION), part du Groupe	23,03	(9,96)	13,07	10,86	(23,68)	(12,82)

(*) Retraité de la norme IFRS 5 « Actifs non courants destinés à la vente et activités abandonnées ».

(a) En application de la norme IAS 33, le nombre moyen pondéré d'actions (dilué et non dilué) est ajusté de façon rétrospective pour prendre en compte l'augmentation de capital avec droits préférentiels de souscription intervenue au premier semestre 2016.

Bilan au 30 juin 2016

	30/06/2016	31/12/2015
<i>En millions d'euros</i>		
ACTIFS NON COURANTS	609,9	498,8
Immobilisations incorporelles	242,3	182,6
<i>dont Ecart d'acquisition</i>	140,4	113,0
<i>dont Marques</i>	89,9	66,6
<i>dont Relations clientèle</i>	8,3	–
<i>dont Autres immobilisations incorporelles</i>	3,7	3,0
Immobilisations corporelles	13,0	5,5
Titres et investissements dans les sociétés mises en équivalence ou non consolidées	229,5	181,2
Prêts et créances (non courant)	5,3	4,0
Impôt différé actif	119,8	125,4
ACTIFS COURANTS	1 462,7	1 330,2
Stocks et en-cours nets	864,3	691,2
Clients et autres créances	341,4	277,3
Créance d'impôt sur les sociétés	5,1	3,8
Prêts et créances financières (courant)	51,0	8,2
Instruments financiers dérivés	7,3	14,2
Trésorerie et équivalents de trésorerie	193,7	208,3
Actifs destinés à la vente et de l'activité en cours de cession	–	127,2
TOTAL ACTIF	2 072,6	1 829,0
CAPITAUX PROPRES	393,9	378,7
Capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altareit SCA	386,2	363,1
Capital	2,6	2,6
Primes liées au capital	76,3	76,3
Réserves	284,5	289,7
Résultat, part des actionnaires d'Altareit SCA	22,8	(5,5)
Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales	7,7	15,7
Réserves, part des actionnaires minoritaires des filiales	6,0	10,0
Résultat, part des actionnaires minoritaires des filiales	1,6	5,7
PASSIFS NON COURANTS	586,2	503,1
Emprunts et dettes financières à plus d'un an	559,1	489,8
<i>dont Placement obligataire et privé, non courant</i>	33,6	–
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit</i>	525,2	489,8
<i>dont Avances Groupe et associés</i>	0,3	0,0
Provisions long terme	14,3	12,6
Dépôts et cautionnements reçus	0,7	0,6
Impôt différé passif	12,1	0,1
PASSIFS COURANTS	1 092,5	947,2
Emprunts et dettes financières à moins d'un an	320,9	190,3
<i>dont Placement obligataire et privé (courant)</i>	0,1	–
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit (hors trésorerie passive)</i>	184,7	76,9
<i>dont Billets de trésorerie</i>	107,0	20,5
<i>dont Concours bancaires (trésorerie passive)</i>	5,9	2,3
<i>dont Avances Actionnaire, Groupe et associés</i>	23,1	90,6
Instruments financiers dérivés	0,1	0,0
Dettes fournisseurs et autres dettes	768,0	626,1
Dettes d'impôt exigible	3,5	0,0
Passifs de l'activité en cours de cession	–	130,7
TOTAL PASSIF	2 072,6	1 829,0