



RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL
30 JUIN 2017

SOMMAIRE

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | COMMUNIQUE SUR LES RESULTATS ALTAREIT..... | 3 |
| 2 | COMPTES CONSOLIDES..... | 19 |
| 3 | RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES..... | 52 |
| 4 | ATTESTATION DU RESPONSABLE DU DOCUMENT | 55 |

1 COMMUNIQUÉ SUR LES RÉSULTATS ALTAREIT

SOMMAIRE

| | |
|---|-----------|
| 1.1 INTRODUCTION | 5 |
| 1.1.1 Preambule..... | 5 |
| 1.2 RAPPORT D'ACTIVITÉ..... | 7 |
| 1.2.1 Pôle diversification | 7 |
| 1.2.2 Promotion..... | 8 |
| 1.3 RÉSULTATS CONSOLIDÉS | 15 |
| 1.4 RESSOURCES FINANCIÈRES | 16 |

1.1 INTRODUCTION

1.1.1 Préambule

| En M€ | Logement | Bureau | Diversification | Cash-flow courant des opérations (FFO) | Variations de valeurs, charges calculées et frais de transaction | TOTAL |
|---|---------------|--------------|-----------------|---|---|---------------|
| Chiffre d'affaires | 640,8 | 160,8 | 2,0 | 803,6 | | 803,6 |
| <i>Variation vs 30/06/2016</i> | + 26,6% | + 59,9% | <i>n/a</i> | + 32,5% | | + 32,5% |
| Marge immobilière | 61,9 | 17,1 | 0,7 | 79,7 | | 79,7 |
| Prestations de services externes | 0,6 | 4,3 | – | 5,0 | | 5,0 |
| Revenus nets | 62,6 | 21,5 | 0,7 | 84,7 | | 84,7 |
| Production immobilisée et stockée | 61,6 | 10,6 | – | 72,2 | | 72,2 |
| Charges d'exploitation | (87,3) | (18,1) | (0,7) | (106,1) | | (106,1) |
| Frais de structure | (25,7) | (7,5) | (0,7) | (33,9) | | (33,9) |
| Contributions des sociétés MEE | 4,0 | 4,6 | 4,6 | 13,2 | 1,3 | 14,4 |
| Variations de valeurs Logement | | | | | (7,5) | (7,5) |
| Variations de valeurs Bureau | | | | | (2,7) | (2,7) |
| Variations de valeurs Diversification | | | | | (0,3) | (0,3) |
| Autres | | | | | – | – |
| RESULTAT OPERATIONNEL | 40,8 | 18,5 | 4,6 | 63,9 | (9,3) | 54,7 |
| <i>Variation vs 30/06/2016</i> | + 19,9% | + 73,0% | + 8,9% | + 30,5% | | |
| Coût de l'endettement net | (3,2) | (1,3) | – | (4,5) | (0,5) | (5,0) |
| Gains / pertes sur valeurs des instruments financiers | – | – | – | – | (2,9) | (2,9) |
| Autres | 0,1 | – | – | 0,1 | (0,3) | (0,3) |
| Impôts | (2,5) | (0,3) | – | (2,9) | (8,4) | (11,3) |
| RESULTAT NET | 35,1 | 16,9 | 4,6 | 56,6 | (21,4) | 35,2 |
| Minoritaires | (3,8) | 0,2 | (0,0) | (3,7) | 0,3 | (3,4) |
| RESULTAT NET, PART DU GROUPE | 31,3 | 17,1 | 4,6 | 52,9 | (21,1) | 31,8 |
| <i>Variation vs 30/06/2016</i> | | | | + 31,5% | | + 39,2% |
| <i>Nombre moyen d'actions dilué</i> | | | | 1 748 528 | | 1 748 528 |
| RESULTAT NET, PART DU GROUPE / ACTION | | | | 30,27 | | 18,19 |
| <i>Variation vs 30/06/2016</i> | | | | + 31,4% | | + 39,2% |

Paris, le 27 juillet 2017, 17h45. Après examen par le Conseil de Surveillance, la gérance a arrêté les comptes consolidés du premier semestre 2017. Les procédures d'examen limité ont été effectuées. Le rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle a été émis sans réserve.

1.1.2 Premier développeur immobilier des métropoles

Altareit dispose d'un savoir-faire de développeur sur les logements et résidences services, les bureaux et les hotels.

Altareit a choisi de concentrer son développement sur 12 métropoles françaises¹, lesquelles captent l'essentiel de la croissance démographique et économique du pays sur moins de 10% du territoire.

1.1.3 Faits marquants de l'exercice : Forte progression des placements Promotion

Le marché de la promotion est toujours porté par un contexte favorable notamment en matière de taux d'intérêt et d'environnement fiscal, avec un impact positif à la fois sur les ventes de logements et sur la demande de bureaux « prime » (location et investissement).

Dans ce contexte, l'activité Promotion du Groupe s'inscrit en très forte progression, avec des placements cumulés (Logement et Bureau) au 1er semestre en hausse de +55% à 1,9 Md€ TTC.

Avec un chiffre d'affaires de 797,2 M€ (+32,1%), la Promotion (Logement et Bureau) a contribué à la hausse significative des résultats consolidés au 1er semestre. L'activité bénéficie en outre d'une bonne visibilité sur la croissance de ses résultats futurs, à contexte économique équivalent, grâce à son important backlog qui atteint 3,6 Mds€ HT (+10%).

| Réservations (M€ TTC) | S1 2017 | S1 2016 | Var. |
|-----------------------|--------------|--------------|-------------|
| Logement | 1 199 | 961 | +25% |
| | 4 822 lots | 4 000 lots | +21% |
| Bureau | 669 | 243 | +175% |
| Total | 1 869 | 1 204 | +55% |

Le Groupe a par ailleurs poursuivi sa stratégie d'extension de son maillage territorial, avec l'ouverture en 2016 de nouvelles agences régionales : Lille – Hauts de France, Rennes et Bayonne - Pays Basque.

¹ Grand Paris, Métropole Nice Côte d'Azur, Marseille-Aix-Toulon, Toulouse Métropole, Grand Lyon, Grenoble-Anncy, Nantes Métropole, Bordeaux Métropole, Eurométropole de Strasbourg, Métropole européenne de Lille, Montpellier

Méditerranée Métropole et Rennes Métropole. Le Groupe est par ailleurs présent dans le Pays Basque à Bayonne.

1.2 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.

1.2.1 Pôle diversification

1.2.1.1 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 2015 s'élève à 8,8 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 54,9 millions d'euros au 30 juin 2017, en hausse de 1,3%.

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 ».

1.2.1.2 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.

Le résultat opérationnel de cette activité s'élève à -0,7 M€ au 1^{er} semestre 2017.

1.2.2 Promotion

L'activité de Promotion d'Altareit est opérée sous trois marques ayant chacune leur autonomie opérationnelle : Cogedim, Histoire et Patrimoine² et Pitch Promotion.

Les placements cumulés de l'activité Promotion (Logements et Immobilier d'entreprise) représentent 1 869 millions d'euros au 1^{er} semestre 2017, en croissance de +55% comparé au 1^{er} semestre 2016.

Avec un chiffre d'affaires de 801,5 millions d'euros (+32,1%) et un résultat opérationnel FFO de 59,3 millions d'euros (+35,4% comparé au 1^{er} semestre 2016), la Promotion a contribué à la hausse significative des résultats consolidés du Groupe au 1^{er} semestre 2017.

1.2.2.1 LOGEMENT

Marché du logement au 1^{er} semestre 2017 et perspectives

La reprise du marché national du logement, initiée en 2015, s'accroît au cours du 1^{er} semestre 2017 avec une progression des ventes de +14%³.

L'ensemble du marché du logement, investisseurs institutionnels, investisseurs privés et accédants, a bénéficié des taux d'intérêt toujours très bas et des mesures incitatives efficaces avec le dispositif Pinel et le renforcement du prêt à taux zéro (PTZ).

L'embellie du marché se traduit également dans les chiffres des autorisations de construire (+16% au cours des 12 derniers mois) et des mises en chantier (+18%)⁴.

Si les taux d'intérêt ont une tendance à remonter depuis décembre 2016, cette hausse est négligeable depuis mai et est sans incidence sur la solvabilité de la demande : ils s'établissent à 1,57% en juin 2017 à un niveau inférieur à celui du début de l'été 2016⁵. Par ailleurs, des aménagements du dispositif Pinel sont à prévoir mais ne devraient pas détériorer en profondeur les conditions du marché qui restent favorables, tant les besoins sont importants.

Politique produits

Une offre produit large et adaptée à la demande

Avec une présence dans 12 métropoles régionales⁶ les plus dynamiques, le Groupe cible les zones tendues où le besoin de logements est le plus important.

Avec ses trois marques (Cogedim, Pitch Promotion et Histoire et Patrimoine), Altareit propose une offre large, permettant d'apporter une réponse pertinente à tous les segments du marché :

• Haut de gamme⁷ : ces produits se définissent par une exigence élevée en termes de localisation, d'architecture et

de qualité. Ils représentent 18% des placements du Groupe au 1^{er} semestre 2017, avec notamment trois programmes en cours de commercialisation à Paris intramuros,

• Milieu et entrée de gamme⁸ : ces programmes, qui représentent 77% des placements du Groupe, 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 dispositif « Pinel »,

- à la volonté des collectivités publiques de développer des opérations « à prix maîtrisés »,

• Résidences Services : le Groupe développe une gamme étendue (résidences étudiants, résidences tourisme affaires, résidences exclusives...). Par ailleurs, le Groupe conçoit et gère, sous la marque Cogedim Club®, des résidences services à destination des seniors actifs alliant une localisation au cœur des villes et un éventail de services à la carte. Au cours du 1^{er} semestre 2017, une résidence Cogedim Club® a été ouverte à Bordeaux, dans le quartier des Bassins à Flots, portant à huit le nombre de résidences en exploitation,

• Ventes en démembrement : le Groupe développe sous la marque Cogedim Patrimoine des programmes en Usufruit Locatif Social. Cette offre complémentaire, tout en répondant aux besoins de logement social en zones tendues et en apportant ainsi des solutions aux collectivités, offre un produit patrimonial alternatif pour les investisseurs privés,

• Produits de réhabilitation du patrimoine : sous la marque Histoire et Patrimoine, le Groupe dispose d'une offre de produits en Monuments Historiques, Malraux et Déficit Foncier.

Dans l'ensemble de ses gammes et de ses marques, le Groupe se démarque par sa signature, gage de qualité, d'innovation et d'engagement environnemental.

• La quasi-totalité des opérations du Groupe sont certifiées NF Habitat, véritable repère de qualité et de performance de l'habitat, garantissant un meilleur confort et des économies d'énergie.

• Le Groupe s'attache à devancer les attentes des clients : une équipe experte d'architectes et d'architectes d'intérieur analysent, conçoivent et anticipent les usages de demain. Les plans offrent un agencement modulable, adapté aux évolutions des structures familiales et des modes de vie.

• Le Groupe s'attache à innover et créer de nouvelles façons d'habiter comme à Paris dans le 13^{ème} arrondissement où le programme Nudge incitera les résidents à adopter des comportements plus vertueux en matière d'écoresponsabilité, de lien social entre voisins et de créativité au quotidien.

² Société détenue à 56%.

³ Source : Observatoire de l'immobilier de la FPI au 1^{er} trimestre 2017.

⁴ Source : Ministère du Développement Durable. Construction des logements – mai 2017.

⁵ Source : Observatoire Crédit Logement de juin 2017.

⁶ Grand Paris, 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.

⁷ Logements à plus de 5 000 € par m² en Ile-de-France et plus de 3 600 € par m² en régions.

⁸ Programmes dont le prix de vente est inférieur à 5 000 € par m² en Ile-de-France et 3 600 € par m² en régions.

Progression des réservations⁹ de +25% en valeur (+21% en volume)

Réservations en volume et en valeur

Les réservations de logements neufs du Groupe s'élèvent à 1 199 millions d'euros¹⁰ au 1^{er} semestre 2017 pour 4 822 lots (+25% en valeur et +21% en volume).

| | S1 2017 | S1 2016 | Var. |
|------------------------|-------------------|-------------------|-------------|
| Ventes au détail | 911 M€ | 755 M€ | +21% |
| Ventes en bloc | 289 M€ | 205 M€ | +41% |
| Total en valeur | 1 199 M€ | 961 M€ | +25% |
| Ventes au détail | 3 402 lots | 2 830 lots | +20% |
| Ventes en bloc | 1 420 lots | 1 170 lots | +21% |
| Total en lots | 4 822 lots | 4 000 lots | +21% |

Les réservations du semestre ont été tirées à la fois par :

- les ventes au détail qui augmentent de +20% en volume comparées au 1^{er} semestre 2016, bénéficiant à plein de la resolvabilisation des ménages (taux d'intérêt bas, prêt PTZ+, dispositif Pinel...),
- les ventes en bloc qui augmentent de +21% en volume : le Groupe est un partenaire privilégié des investisseurs tant en logement social qu'en logement intermédiaire ou en libre. L'augmentation des ventes en bloc de +41% en valeur résulte notamment d'une forte contribution des ventes en première couronne en Ile de France.

Réservations par gamme de produit

| En nombre de lots | S1 2017 | % | S1 2016 | % | Var. |
|----------------------|--------------|-----|--------------|-----|-------------|
| Entrée/Moyenne gamme | 3 735 | 77% | 2 797 | 70% | |
| Haut de gamme | 872 | 18% | 957 | 24% | |
| Total Rés. Services | 91 | 2% | 120 | 3% | |
| Rénovation | 124 | 3% | 126 | 3% | |
| Total | 4 822 | | 4 000 | | +21% |

Signatures notariées : +98%

| En M€ TTC | S1 2017 | % | S1 2016 | % | Var. |
|----------------------|--------------|-----|------------|-----|-------------|
| Entrée/Moyenne gamme | 581 | 54% | 339 | 63% | |
| Haut de gamme | 430 | 40% | 184 | 34% | |
| Total Rés. Services | 51 | 5% | 6 | 1% | |
| Rénovation | 8 | 1% | 12 | 2% | |
| Total | 1 070 | | 540 | | +98% |

L'évolution des signatures notariées comparée au 1^{er} semestre 2016 reflète la croissance de l'activité du Groupe constatée depuis 2015.

Progression de l'ensemble des indicateurs (CA, backlog)

Chiffre d'affaires comptabilisé à l'avancement : +27%¹¹

| En M€ HT | S1 | % | S1 | % | Var. |
|----------------------|------------|-----|------------|-----|-------------|
| Entrée/Moyenne gamme | 403 | 63% | 313 | 62% | |
| Haut de gamme | 198 | 31% | 172 | 34% | |
| Résidences Services | 39 | 6% | 20 | 4% | |
| Total | 640 | | 506 | | +27% |

Perspectives

Tous les indicateurs opérationnels reflétant les perspectives du Groupe (lancements commerciaux, backlog et pipeline) sont en progression comparés au 1^{er} semestre 2016.

Lancements commerciaux : +7%

| Lancements commerciaux | S1 2017 | S1 2016 | Var |
|------------------------|--------------|--------------|------------|
| En CA TTC (M€) | 1 406 | 1 316 | +7% |
| En nombre de lots | 5 863 | 5 672 | |
| En nombre d'opérations | 96 | 73 | |

Backlog logements : +11%¹²

| En M€ HT | 30/06/2017 | 31/12/2016 | Var |
|---------------------|--------------|--------------|-------------|
| CA acté non avancé | 1 499 | 1 307 | |
| CA réservé non acté | 1 430 | 1 333 | |
| Backlog | 2 929 | 2 640 | +11% |
| En nombre de mois | 26 | 24 | |

Offre à la vente¹³ et portefeuille foncier : 43 mois de pipeline¹⁴

| En M€ TTC du CA potentiel | 30/06/2017 | Nb de mois | 31/12/2016 | Var. |
|---------------------------|--------------|------------|--------------|------------|
| Offre à la vente | 1 526 | 8 | 1 337 | |
| Portefeuille foncier | 6 968 | 35 | 6 809 | |
| Total Pipeline | 8 494 | 43 | 8 146 | +4% |
| En nb de lots | 36 290 | | 34 542 | +5% |
| En m ² | 2 032 230 | | 1 934 352 | +5% |

Gestion des risques

Décomposition de l'offre à la vente à fin juin 2017 (1 526 millions d'euros TTC, soit 8 mois d'activité), en fonction du stade d'avancement opérationnel :

⁹ Réservations nettes des désistements, chiffres en quote-part consolidée sauf pour Histoire & Patrimoine pris à hauteur de la quote-part de détention du Groupe (55%) (en euros TTC, quand exprimé en valeur).

¹⁰ En euros TTC.

¹¹ Comptabilisé à l'avancement selon la norme IAS 18. L'avancement technique est mesuré par l'avancement du poste construction sans prise en compte du foncier.

¹² Le backlog logement est composé du chiffre d'affaires 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.

¹³ Lots disponibles à la vente (valeur TTC ou nombre).

¹⁴ Portefeuille foncier constitué des projets maîtrisés (par le biais d'une promesse de vente, quasi exclusivement sous forme unilatérale), dont le lancement n'a pas encore eu lieu. (En valeur TTC du CA potentiel quand exprimé en euros).

| En M€ | Risque | | | Total |
|------------------------------------|----------------------------|----------------------|----------------------|--------------|
| | - Chantier non lancé | Chantier en cours | + En stock (a) | |
| Dépensé (b) | 175 | | | |
| Prix de revient (c) | | 391 | 13 | |
| Offre à la vente (d) (e) | 882 | 556 | 16 | 1 455 |
| En % | 61% | 38% | 1% | |
| Offre Histoire et Patrimoine | | | | 63 |
| Offre Valorisation | | | | 8 |
| Offre à la vente Groupe (e) | | | | 1 526 |
| Dont à livrer | en 2017 | 27 | | |
| | en 2018 | 264 | | |
| | ≥ 2019 | 264 | | |

(a) Montant total en vente sur opérations livrées.

(b) Montant total déjà dépensé sur les opérations concernées, hors taxes.

(c) Prix de revient de l'offre à la vente, hors taxes.

(d) Hors Histoire et Patrimoine et programmes de valorisation Pitch.

(e) En CA TTC.

Gestion des engagements fonciers

61% de l'offre à la vente (soit 0.9 milliard d'euros) concerne des programmes dont la construction n'a pas encore été lancée (55% en montage et 6% 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, et coût du foncier le cas échéant.

38% de l'offre (soit 556 millions d'euros) est actuellement en cours de construction, dont une part limitée (27 millions d'euros) correspondent à des lots à livrer d'ici fin 2017.

Le montant du stock de produits finis n'est pas significatif (1% de l'offre totale).

Cette répartition des opérations par stade d'avancement est le reflet des critères en vigueur dans le Groupe :

- la volonté de privilégier la signature de fonciers sous promesse de vente unilatérale plutôt que des promesses synallagmatiques,
- 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,
- une forte pré-commercialisation requise lors de l'acquisition du foncier puis au moment de la mise en chantier,
- l'abandon ou la renégociation des opérations dont la commercialisation serait décevante.

1.2.2.2 IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Conjoncture au 1^{er} semestre 2017

Investissement en immobilier d'entreprise¹⁵

Confirmant la traditionnelle saisonnalité du marché de l'investissement, le 1^{er} trimestre 2017 a marqué le pas après la très forte activité de fin 2016, année au cours de laquelle 26 milliards d'euros ont été engagés en immobilier d'entreprise. Le marché français est très attractif pour les investisseurs, et une forte activité est attendue dans les mois à venir sur tous les segments, à la faveur d'un rebond du marché locatif notamment en Ile-de-France.

Placements locatifs en immobilier d'entreprise en Ile-de-France¹⁶

Avec 664 000 m² placés, les volumes du 1^{er} trimestre 2017 sont excellents : +27% sur un an et +25% par rapport à la moyenne des 1^{ers} trimestres des 10 dernières années. Les transactions de plus de 5 000 m², qui comptent pour la moitié des m² placés, ont fortement contribué à cette bonne performance.

Le taux de vacance francilien est stable sur le trimestre à 6,3%.

Stratégie du Groupe

Investisseur, Promoteur et Prestataire

Le Groupe a développé un modèle unique lui permettant d'intervenir de façon très significative sur le marché de l'immobilier d'entreprise, pour un risque mesuré :

- en tant qu'investisseur moyen terme en direct ou à travers le fonds AltaFund¹⁷ dans le cadre d'une stratégie d'investissement à moyen terme dans des actifs à fort potentiel (localisation prime) en vue de leur cession une fois redéveloppés¹⁸,
- en tant que promoteur¹⁹, avec une position particulièrement forte sur le marché des « clé-en-main » utilisateurs. Le Groupe est également systématiquement le promoteur des opérations sur lesquelles il est impliqué en tant qu'investisseur,
- en tant que prestataire²⁰ pour le compte de grands investisseurs institutionnels. Le Groupe est également systématiquement prestataire sur les opérations sur lesquelles il est impliqué en tant qu'investisseur.

Le Groupe est ainsi 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, loyers, plus-values de cession, honoraires...).

Opérations en cours et en pipeline

| Au 30 juin 2017 | Nombre de projets | Surfaces à 100% | Valeur potentielle à 100% HT |
|---|-------------------|------------------------------|------------------------------|
| Investisseur moyen terme ^(a) | 5 | 164 800 m ² | 2 000 M€ |
| Promoteur (CPI / VEFA) ^(b) | 46 | 637 400 m ² | 1 725 M€ |
| Prestataire (MOD) ^(c) | 3 | 49 500 m ² | 165 M€ |
| TOTAL | 54 | 851 800 m² | 3 890 M€ |

(a) En direct ou via AltaFund. Valeur potentielle : valeur de marché HT des actifs.

(b) Valeur potentielle : montant HT des contrats signés ou estimés.

(c) Valeur potentielle : honoraires de MOD capitalisés.

Le portefeuille de projets comporte 54 opérations que le Groupe construit ou va construire, à différents stades d'avancement, pour une valeur à 100% de 3 890 millions d'euros.

Répartition géographique

| Portefeuille de projets maîtrisés | Nombre | Surfaces à 100% |
|-----------------------------------|-----------|------------------------------|
| Paris intra muros | 9 | 130 100 m ² |
| Grand Paris | 20 | 384 700 m ² |
| Grand Lyon | 3 | 59 000 m ² |
| Bordeaux Métropole | 2 | 90 600 m ² |
| Marseille-Aix-Toulon | 7 | 54 600 m ² |
| Autres métropoles régionales | 13 | 132 800 m ² |
| TOTAL | 54 | 851 800 m² |

Des engagements maîtrisés

| Au 30 juin 2017 | En quote-part |
|--------------------------|---------------|
| Déjà investi | 120 M€ |
| Restant à investir | 49 M€ |
| TOTAL Engagements | 169 M€ |

¹⁵ Source CBRE : Marketview Investissement.

¹⁶ Source CBRE : Marketview Bureaux.

¹⁷ AltaFund est un fonds d'investissement discrétionnaire créé en 2011 doté de 650 millions d'euros de fonds propres dont Altarea Cogedim est l'un des contributeurs aux côtés d'institutionnels de premier plan.

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 (contre 17% antérieurement).

¹⁸ Revente en blanc ou loué.

¹⁹ 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). Cette activité de promotion ne présente pas de risque commercial : Altarea Cogedim porte uniquement un risque technique mesuré.

²⁰ Dans le cadre de contrats de MOD (maîtrise d'ouvrage déléguée), de commercialisation, de cession, d'asset et de fund management.

A. Investissement

Les projets d'investissement moyen terme du Groupe (en direct ou via le fonds AltaFund) s'inscrivent dans une stratégie d'investissement dans des actifs à fort potentiel (localisation prime) en vue de leur cession à moyen terme une fois redéveloppés.

Au 30 juin 2017, le Groupe maîtrise 5 opérations, pour un prix de revient de 1,2 milliard d'euros à 100% (226 millions d'euros en part du Groupe) et un potentiel de valeur de 2 milliards d'euros (prix de vente estimé).

Les livraisons de ces opérations seront échelonnées entre 2018 et 2021.

| Opérations | QP Groupe | Surfaces | Loyers estimés ^(a) | Prix de revient ^(b) | Yield-on-cost | Valeur potentielle estimée ^(c) | Avancement ^(d) |
|---|---------------------------|------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|---------------|---|---------------------------|
| KOSMO, Neuilly-sur-Seine | 17% | 27 000 m ² | | | | | Travaux en cours |
| RICHELIEU, Paris | 8% | 31 800 m ² | | | | | Travaux en cours |
| LANDSCAPE (ex Tours Pascal), La Défense | 15% | 70 500 m ² | | | | | Maîtrisé |
| TOUR ERIA, La Défense | 30% | 26 600 m ² | | | | | Maîtrisé |
| BOBIGNY La Place | 100% | 10 000 m ² | | | | | Maîtrisé |
| TOTAL à 100% | | 164 800 m² | 81,9 M€ | 1 189 M€ | 6,9% | 2 000 M€ | |
| TOTAL, part du Groupe | 19% ^(e) | 35 400 m² | 15,3 M€ | 226 M€ | 6,7% | 348 M€ | |

(a) Loyers bruts avant mesures d'accompagnement

(b) Y compris acquisition du foncier

(c) Valeur potentielle : valeur de marché HT des actifs en direct ou via AltaFund.

(d) Projets maîtrisés : projets partiellement ou totalement autorisés, dont le foncier est acquis ou sous promesse, mais dont la construction n'a pas encore été lancée

(e) Moyenne pondérée des quote-part sur prix de revient.

Commercialisation

Le Groupe est en train de finaliser une transaction locative majeure pour accueillir le siège social d'une filiale d'un groupe emblématique du CAC 40 dans l'immeuble Kosmo (27 000 m² à Neuilly-sur-Seine).

Altarea Cogedim a également acté début juillet la décision d'installer son futur siège sur la majeure partie de l'immeuble Richelieu (Paris 2ème arrondissement) dans le quel le Groupe est également investisseur (quote-part d'intérêt : 58% du projet). Cet immeuble, qui regroupera l'ensemble des filiales du Groupe, accueillera également un nouveau concept de coworking et un business center gérés par Altarea Cogedim. Concentré des savoir-faire du Groupe en matière de restructuration lourde, ce projet sera livré au 2ème semestre 2019 et illustrera la vision d'Altarea Cogedim en matière de bureaux de demain.

Ces deux opérations représentent ensemble 58 800 m² pour des loyers faciaux de 34 millions d'euros. La création de valeur sur ces deux opérations alimentera les profits du Groupe au cours des prochaines années²¹.

²¹ La quote-part moyenne du Groupe sur ces deux opérations représente 38% (du prix de revient).

B. Promotion

En matière de promotion (VEFA/CPI), le Groupe intervient sur deux types de projets :

- Les projets pour des clients « 100% externes » (investisseurs, utilisateurs),
- Les projets pour lesquels le Groupe est impliqué en tant qu'investisseur moyen terme (en direct ou via AltaFund).

Au 30 juin 2017, le Groupe travaille sur 23 projets dans le cadre de contrats de VEFA et CPI signés et sur 28 projets maîtrisés en cours de signature (pipeline).

Portefeuille VEFA / CPI par type de client

| Au 30 juin 2017 | Nb | Surface | CA HT ^(a) |
|--|-----------|------------------------------|----------------------|
| Projets 100% externes | 46 | 637 400 m ² | 1 725 M€ |
| Projets pour lesquels Altareit est impliqué en tant qu'investisseur MT | 5 | 164 900 m ² | 539 M€ |
| TOTAL à 100% | 51 | 802 300 m² | 2 264 M€ |
| Dont projets signés | 23 | 317 800 m ² | 994 M€ |
| Dont pipeline | 28 | 484 500 m ² | 1 269 M€ |

(a) Chiffre d'affaires HT des contrats VEFA ou CPI signés ou en cours de signature (estimation).

Mises en chantier

Ce semestre 6 chantiers ont été lancés, dont les immeubles RICHELIEU à Paris et PONT D'ISSY à Issy-les-Moulineaux.

Livraisons

Durant le semestre, 11 opérations ont été livrées pour un total de plus de 110 000 m², dont l'immeuble FHIVE dans le 4^{ème} arrondissement de Paris (22 700 m² pour le compte d'un investisseur anglo-saxon) et un immeuble à Lyon dans le quartier de Lyon Gerland (15 100 m² pour le compte de Sanofi).

Approvisionnements

Durant le 1^{er} semestre, le Groupe a été sélectionné pour une nouvelle opération de 24 500 m² à Rueil-Malmaison, ainsi que pour deux opérations en région.

C. Prestations de services

Comme pour l'activité de promoteur, le Groupe intervient en tant que prestataire sur deux types de projets :

- Les projets « 100% externes » dans le cadre de contrats de MOD,
- Les projets pour lesquels le Groupe est impliqué en tant qu'investisseur moyen terme. Dans ce cas, le Groupe perçoit des honoraires de MOD, de CPI, de commercialisation, de cession, ou encore d'asset et de fund management.

²² Contrats signés de promotion CPI & VEFA, honoraires de prestation MOD capitalisés et arbitrages AltaFund.

²³ Le backlog est composé des ventes notariées HT restant à comptabiliser à l'avancement, placements HT non encore régularisés par

Contrats en cours sur des projets 100% externes

| 30 juin 2017 | Surfaces |
|--------------------------|-----------------------------|
| 52 CHAMPS ELYSEES, Paris | 24 000 m ² |
| 16 MATIGNON, Paris | 13 000 m ² |
| TOUR PARIS-LYON, Paris | 12 500 m ² |
| TOTAL | 49 500 m² |

Le Groupe a par ailleurs signé début juillet le contrat de MOD concernant la restructuration de l'immeuble 42 VAUGIRARD dans le cadre d'un « clé-en-main » utilisateur.

Résultats opérationnels

Placements²² : 669 M€, +175%

Ces avancées opérationnelles et succès commerciaux se traduisent par un fort niveau de placement ce semestre : 669 millions d'euros.

Les principaux placements concernent la signature des CPI sur trois opérations majeures : PONT D'ISSY à Issy-les-Moulineaux, RICHELIEU à Paris et un immeuble à Lyon (25 100 m², livraison fin 2019).

| Placements bureau | 30/06/2017 | 30/06/2016 | Var. |
|---------------------|------------------------|------------------------|--------|
| En valeur (en Q/P) | 669 M€ | 243 M€ | 175,3% |
| En surface (a 100%) | 160 500 m ² | 130 200 m ² | 23,3% |

Backlog²³ VEFA/CPI et MOD

Le backlog du Groupe s'élève à 666 millions d'euros, en croissance de +6% depuis fin 2016.

| En M€ | 30/06/2017 | 31/12/2016 | Var. |
|---------------------------|---------------|---------------|------------|
| Backlog VEFA/CPI | 664 M€ | 626 M€ | |
| Backlog honoraires de MOD | 2 M€ | 4 M€ | |
| TOTAL | 666 M€ | 630 M€ | +6% |

acte notarié (CPI signés) et honoraires à recevoir de tiers sur contrats signés.

1.2.2.3 COMMERCE DE PROXIMITE

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, le Groupe 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, comme en attestent les récents succès sur des grands projets urbains.

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 qui viendront s'ajouter aux résultats de l'activité promotion.

Au 30 juin 2017, le portefeuille de projets de commerces de proximité est le suivant :

| | Nb | Surface (m ²) | Chiffre d'affaires (M€) |
|--|-----------|---------------------------|-------------------------|
| Opérations Maitrisées | 54 | 119 500 | 353 |
| < 3 000 m ² | 44 | 26 500 | 67 |
| entre 3 000 m ² et 7 000 m ² | 5 | 22 400 | 73 |
| > 7 000 m ² | 5 | 70 600 | 214 |
| Opérations en Développement | 25 | 29 000 | 75 |
| < 3 000 m ² | 20 | 13 000 | 30 |
| entre 3 000 m ² et 7 000 m ² | 2 | 6 000 | 14 |
| > 7 000 m ² | 1 | 10 000 | 31 |
| Total Portefeuille | 79 | 148 500 | 428 |

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,
- portage ponctuel pour les opérations remarquables.

1.3 RÉSULTATS CONSOLIDÉS

Le FFO part du Groupe progresse fortement à 52,9 M€ (+31,5%). Ramené par action, le FFO progresse également fortement à 30,27 €/action (+31,4 %).

| En M€ | Logement | Bureau | Diversification | Cash-flow courant des opérations (FFO) | Variations de valeurs, charges calculées et frais de transaction | TOTAL |
|---|---------------|--------------|-----------------|--|--|---------------|
| Chiffre d'affaires | 640,8 | 160,8 | 2,0 | 803,6 | | 803,6 |
| <i>Variation vs 30/06/2016</i> | + 26,6% | + 59,9% | n/a | + 32,5% | | + 32,5% |
| Marge immobilière | 61,9 | 17,1 | 0,7 | 79,7 | | 79,7 |
| Prestations de services externes | 0,6 | 4,3 | - | 5,0 | | 5,0 |
| Revenus nets | 62,6 | 21,5 | 0,7 | 84,7 | | 84,7 |
| Production immobilisée et stockée | 61,6 | 10,6 | - | 72,2 | | 72,2 |
| Charges d'exploitation | (87,3) | (18,1) | (0,7) | (106,1) | | (106,1) |
| Frais de structure | (25,7) | (7,5) | (0,7) | (33,9) | | (33,9) |
| Contributions des sociétés MEE | 4,0 | 4,6 | 4,6 | 13,2 | 1,3 | 14,4 |
| Variations de valeurs Logement | | | | | (7,5) | (7,5) |
| Variations de valeurs Bureau | | | | | (2,7) | (2,7) |
| Variations de valeurs Diversification | | | | | (0,3) | (0,3) |
| Autres | | | | | - | - |
| RESULTAT OPERATIONNEL | 40,8 | 18,5 | 4,6 | 63,9 | (9,3) | 54,7 |
| <i>Variation vs 30/06/2016</i> | + 19,9% | + 73,0% | + 8,9% | + 30,5% | | |
| Coût de l'endettement net | (3,2) | (1,3) | - | (4,5) | (0,5) | (5,0) |
| Gains / pertes sur valeurs des instruments financiers | - | - | - | - | (2,9) | (2,9) |
| Autres | 0,1 | - | - | 0,1 | (0,3) | (0,3) |
| Impôts | (2,5) | (0,3) | - | (2,9) | (8,4) | (11,3) |
| RESULTAT NET | 35,1 | 16,9 | 4,6 | 56,6 | (21,4) | 35,2 |
| Minoritaires | (3,8) | 0,2 | (0,0) | (3,7) | 0,3 | (3,4) |
| RESULTAT NET, PART DU GROUPE | 31,3 | 17,1 | 4,6 | 52,9 | (21,1) | 31,8 |
| <i>Variation vs 30/06/2016</i> | | | | + 31,5% | | + 39,2% |
| <i>Nombre moyen d'actions dilué</i> | | | | 1 748 528 | | 1 748 528 |
| RESULTAT NET, PART DU GROUPE / ACTION | | | | 30,27 | | 18,19 |
| <i>Variation vs 30/06/2016</i> | | | | + 31,4% | | + 39,2% |

Cash-flow opérationnel²⁴ : 63,9 M€ (+30,5%)

Au 1^{er} semestre 2017, le Groupe Altareit enregistre un chiffre d'affaires majoritairement issu des millésimes de réservations 2014-2015.

FFO²⁵ part du Groupe : 52,9 M€ (+31,5%)

Le FFO part du Groupe correspond au cash-flow opérationnel après impact du coût de l'endettement net, de l'impôt décaissé et des minoritaires. Il affiche une forte progression de +31,5% à 52,9 M€.

Variations de valeurs et charges calculées : (21,1) M€

| Part du Groupe | En M€ |
|--|---------------|
| Variation de valeur - Instruments financiers | (2,9) |
| Cessions d'actifs et frais de transaction | (0,6) |
| Part des sociétés mises en équivalence | 1,3 |
| Impôts différés | (8,4) |
| Charges AGA IFRS 2 | (6,0) |
| Charges calculées (a) | (4,8) |
| TOTAL Activités poursuivies | (21,4) |
| Minoritaires | 0,3 |
| TOTAL part du Groupe | (21,1) |

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

²⁴ 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.

²⁵ 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.

1.4 RESSOURCES FINANCIÈRES

L'endettement net financier du Groupe s'élève à 795 millions d'euros au 30 Juin 2017.

| En M€ | Juin 2017 | Déc. 2016 |
|--|------------|------------|
| Dettes corporate | 635 | 534 |
| Dettes promotion et autres dettes | 317 | 291 |
| Total Dette bancaire brute | 951 | 825 |
| Disponibilités | (301) | (253) |
| Total Endettement net bancaire | 650 | 572 |
| Autres emprunts et dettes | 145 | 106 |
| Total Endettement net financier | 795 | 678 |

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 37,4% et ICR à 8,6 x).

- La dette promotion adossée à des projets est assortie de covenants spécifiques à chaque projet.

Le gearing²⁶ s'élève à 1,46 x.

| | Covenant | 30.06.2017 | 31.12.2016 | Delta |
|--------------------|----------|------------|------------|-----------|
| LTV ^(a) | ≤ 60% | 37,4% | 37,2% | + 0,2 pts |
| ICR ^(b) | ≥ 2,0 x | 8,6 x | 7,4 x | + 1,2 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").

²⁶ Endettement net bancaire rapporté aux Capitaux propres consolidés.

Compte de résultat analytique au 30 juin 2017

| | 30/06/2017 | | | 30/06/2016 | | |
|--|---|---|---------------|---|---|---------------|
| | 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 |
| <i>En millions d'euros</i> | | | | | | |
| Chiffre d'affaires | 640,2 | - | 640,2 | 505,6 | - | 505,6 |
| Coût des ventes et autres charges | (578,3) | (1,4) | (579,7) | (464,1) | (1,0) | (465,0) |
| Marge immobilière | 61,9 | (1,4) | 60,5 | 41,6 | (1,0) | 40,6 |
| Prestations de services externes | 0,6 | - | 0,6 | 0,4 | - | 0,4 |
| Production stockée | 61,6 | - | 61,6 | 45,6 | - | 45,6 |
| Charges d'exploitation | (87,3) | (5,1) | (92,4) | (60,6) | (2,5) | (63,1) |
| Frais de structure nets | (25,1) | (5,1) | (30,1) | (14,7) | (2,5) | (17,2) |
| Part des sociétés associées | 4,0 | 1,1 | 5,1 | 6,1 | 0,2 | 6,4 |
| Dotations nettes aux amortissements et provisions | - | (0,7) | (0,7) | - | (1,4) | (1,4) |
| Indemnités (frais) de transaction | - | (0,3) | (0,3) | - | (0,3) | (0,3) |
| RESULTAT LOGEMENTS | 40,8 | (6,4) | 34,4 | 33,1 | (4,9) | 28,2 |
| Chiffre d'affaires | 156,4 | - | 156,4 | 97,9 | - | 97,9 |
| Coût des ventes et autres charges | (139,3) | (1,3) | (140,6) | (88,9) | (0,9) | (89,8) |
| Marge immobilière | 17,1 | (1,3) | 15,8 | 9,0 | (0,9) | 8,1 |
| Prestations de services externes | 4,3 | - | 4,3 | 2,6 | - | 2,6 |
| Production stockée | 10,6 | - | 10,6 | 6,9 | - | 6,9 |
| Charges d'exploitation | (18,1) | (1,2) | (19,4) | (10,9) | (1,0) | (11,9) |
| Frais de structure nets | (3,2) | (1,2) | (4,4) | (1,4) | (1,0) | (2,3) |
| Part des sociétés associées | 4,6 | 1,8 | 6,4 | 3,1 | (0,5) | 2,6 |
| Dotations nettes aux amortissements et provisions | - | (0,1) | (0,1) | - | (0,5) | (0,5) |
| Indemnités (frais) de transaction | - | - | - | - | - | - |
| RESULTAT BUREAUX | 18,5 | (0,9) | 17,6 | 10,7 | (2,8) | 7,9 |
| Charges d'exploitation | (0,7) | - | (0,7) | (0,7) | - | (0,7) |
| Frais de structure nets | (0,7) | - | (0,7) | (0,7) | - | (0,7) |
| Part des sociétés associées | 4,6 | (1,7) | 2,9 | 4,9 | (1,7) | 3,2 |
| Dotations nettes aux amortissements et provisions | - | (0,3) | (0,3) | - | (0,2) | (0,2) |
| Gains / Pertes sur cessions d'actifs | 0,7 | - | 0,7 | - | - | - |
| RESULTAT DIVERSIFICATION | 4,6 | (2,0) | 2,6 | 4,2 | (1,9) | 2,3 |
| Autres | - | - | - | 1,0 | - | 1,0 |
| RESULTAT OPERATIONNEL | 63,9 | (9,3) | 54,7 | 49,0 | (9,6) | 39,4 |
| Coût de l'endettement net | (4,5) | (0,5) | (5,0) | (4,9) | (0,0) | (4,9) |
| Actualisation des dettes et créances | - | (0,1) | (0,1) | - | (0,1) | (0,1) |
| Variation de valeur et résultat de cessions des instruments | - | (2,9) | (2,9) | - | (3,6) | (3,6) |
| Résultat de cession de participation | - | (0,2) | (0,2) | - | 0,0 | 0,0 |
| Dividendes | 0,1 | - | 0,1 | 0,1 | - | 0,1 |
| RESULTAT AVANT IMPOT | 59,5 | (13,0) | 46,5 | 44,2 | (13,3) | 30,9 |
| Impôts sur les sociétés | (2,9) | (8,4) | (11,3) | (2,2) | (6,4) | (8,6) |
| RESULTAT NET DES ACTIVITES POURSUIVIES | 56,6 | (21,4) | 35,2 | 42,0 | (19,7) | 22,3 |
| Minoritaires des activités poursuivies | (3,7) | 0,3 | (3,4) | (1,7) | 0,1 | (1,6) |
| RESULTAT NET DES ACTIVITES POURSUIVIES, part du Groupe | 52,9 | (21,1) | 31,8 | 40,3 | (19,6) | 20,6 |
| Nombre moyen d'actions dilué (a) | 1 748 528 | 1 748 528 | 1 748 528 | 1 748 187 | 1 748 187 | 1 748 187 |
| RESULTAT NET DES ACTIVITES POURSUIVIES PAR ACTION, part du Groupe | 30,27 | (12,08) | 18,19 | 23,03 | (11,23) | 11,80 |
| RESULTAT NET DES ACTIVITES CEDEES | - | - | - | - | 2,2 | 2,2 |
| RESULTAT NET | 56,6 | (21,4) | 35,2 | 42,0 | (17,5) | 24,5 |
| Minoritaires | (3,7) | 0,3 | (3,4) | (1,7) | 0,1 | (1,6) |
| RESULTAT NET, part du Groupe | 52,9 | (21,1) | 31,8 | 40,3 | (17,4) | 22,8 |
| <i>RESULTAT NET PAR ACTION (€/ACTION), part du Groupe</i> | <i>30,27</i> | <i>(12,08)</i> | <i>18,19</i> | <i>23,03</i> | <i>(9,96)</i> | <i>13,07</i> |

Bilan au 30 juin 2017

| | 30/06/2017 | 31/12/2016 |
|--|----------------|----------------|
| <i>En millions d'euros</i> | | |
| ACTIFS NON COURANTS | 654,6 | 628,2 |
| Immobilisations incorporelles | 236,5 | 238,7 |
| <i>dont Ecarts d'acquisition</i> | 139,6 | 139,6 |
| <i>dont Marques</i> | 89,9 | 89,9 |
| <i>dont Relations clientèle</i> | 2,8 | 5,5 |
| <i>dont Autres immobilisations incorporelles</i> | 4,2 | 3,6 |
| Immobilisations corporelles | 14,4 | 13,1 |
| Immeubles de placement | 38,3 | 38,3 |
| Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence ou non consolidées | 283,2 | 246,6 |
| Prêts et créances (non courant) | 6,6 | 6,7 |
| Impôt différé actif | 75,6 | 84,9 |
| ACTIFS COURANTS | 1 826,1 | 1 624,9 |
| Stocks et en-cours nets | 1 085,8 | 959,6 |
| Clients et autres créances | 429,8 | 386,0 |
| Créance d'impôt sur les sociétés | 1,6 | 6,5 |
| Prêts et créances financières (courant) | 7,4 | 12,7 |
| Instruments financiers dérivés | - | 7,0 |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | 301,4 | 253,1 |
| TOTAL ACTIF | 2 480,7 | 2 253,2 |
| CAPITAUX PROPRES | 446,1 | 415,5 |
| Capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altareit SCA | 437,5 | 407,1 |
| Capital | 2,6 | 2,6 |
| Primes liées au capital | 76,3 | 76,3 |
| Réserves | 326,9 | 288,7 |
| Résultat, part des actionnaires d'Altareit SCA | 31,8 | 39,5 |
| Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales | 8,5 | 8,4 |
| Réserves, part des actionnaires minoritaires des filiales | 5,1 | 5,9 |
| Résultat, part des actionnaires minoritaires des filiales | 3,4 | 2,5 |
| PASSIFS NON COURANTS | 625,2 | 496,5 |
| Emprunts et dettes financières à plus d'un an | 609,5 | 480,5 |
| <i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit</i> | 609,1 | 480,3 |
| <i>dont Avances Groupe et associés</i> | 0,5 | 0,2 |
| Provisions long terme | 14,7 | 15,0 |
| Dépôts et cautionnements reçus | 1,0 | 1,0 |
| Impôt différé passif | 0,0 | 0,0 |
| PASSIFS COURANTS | 1 409,4 | 1 341,2 |
| Emprunts et dettes financières à moins d'un an | 487,3 | 450,7 |
| <i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit (hors trésorerie passive)</i> | 92,6 | 204,7 |
| <i>dont Billets de trésorerie</i> | 242,9 | 138,3 |
| <i>dont Concours bancaires (trésorerie passive)</i> | 6,8 | 2,0 |
| <i>dont Avances Actionnaire, Groupe et associés</i> | 145,1 | 105,6 |
| Instruments financiers dérivés | 0,0 | 0,0 |
| Dettes fournisseurs et autres dettes | 922,0 | 890,4 |
| Dettes d'impôt exigible | 0,0 | 0,0 |
| TOTAL PASSIF | 2 480,7 | 2 253,2 |

2 COMPTES CONSOLIDÉS

SOMMAIRE

| | | |
|---|---|----|
| 1 | ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE | 21 |
| 2 | ÉTAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE..... | 22 |
| 3 | ÉTAT DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES..... | 24 |
| 4 | ÉTAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES | 25 |
| 5 | COMPTE DE RESULTAT ANALYTIQUE..... | 26 |
| 6 | ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS..... | 27 |

1 ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE

| En millions d'euros | Note | 30/06/2017 | 31/12/2016 |
|--|------|----------------|----------------|
| ACTIFS NON COURANTS | | 654,6 | 628,2 |
| Immobilisations incorporelles | 7.1 | 236,5 | 238,7 |
| <i>dont Ecarts d'acquisition</i> | | 139,6 | 139,6 |
| <i>dont Marques</i> | | 89,9 | 89,9 |
| <i>dont Relations clientèle</i> | | 2,8 | 5,5 |
| <i>dont Autres immobilisations incorporelles</i> | | 4,2 | 3,6 |
| Immobilisations corporelles | | 14,4 | 13,1 |
| Immeubles de placement | 7.2 | 38,3 | 38,3 |
| Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence ou non consolidées | 4.4 | 283,2 | 246,6 |
| Prêts et créances (non courant) | | 6,6 | 6,7 |
| Impôt différé actif | 5.3 | 75,6 | 84,9 |
| ACTIFS COURANTS | | 1 826,1 | 1 624,9 |
| Stocks et en-cours nets | 7.3 | 1 085,8 | 959,6 |
| Clients et autres créances | 7.3 | 429,8 | 386,0 |
| Créance d'impôt sur les sociétés | | 1,6 | 6,5 |
| Prêts et créances financières (courant) | | 7,4 | 12,7 |
| Instruments financiers dérivés | 8 | – | 7,0 |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | 6.2 | 301,4 | 253,1 |
| TOTAL ACTIF | | 2 480,7 | 2 253,2 |
| CAPITAUX PROPRES | | 446,1 | 415,5 |
| Capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altareit SCA | | 437,5 | 407,1 |
| Capital | 6.1 | 2,6 | 2,6 |
| Primes liées au capital | | 76,3 | 76,3 |
| Réserves | | 326,9 | 288,7 |
| Résultat, part des actionnaires d'Altareit SCA | | 31,8 | 39,5 |
| Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales | | 8,5 | 8,4 |
| Réserves, part des actionnaires minoritaires des filiales | | 5,1 | 5,9 |
| Résultat, part des actionnaires minoritaires des filiales | | 3,4 | 2,5 |
| PASSIFS NON COURANTS | | 625,2 | 496,5 |
| Emprunts et dettes financières à plus d'un an | 6.2 | 609,5 | 480,5 |
| <i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit</i> | | 609,1 | 480,3 |
| <i>dont Avances Groupe et associés</i> | | 0,5 | 0,2 |
| Provisions long terme | 6.3 | 14,7 | 15,0 |
| Dépôts et cautionnements reçus | | 1,0 | 1,0 |
| Impôt différé passif | 5.3 | 0,0 | 0,0 |
| PASSIFS COURANTS | | 1 409,4 | 1 341,2 |
| Emprunts et dettes financières à moins d'un an | 6.2 | 487,3 | 450,7 |
| <i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit (hors trésorerie passive)</i> | | 92,6 | 204,7 |
| <i>dont Billets de trésorerie</i> | | 242,9 | 138,3 |
| <i>dont Concours bancaires (trésorerie passive)</i> | | 6,8 | 2,0 |
| <i>dont Avances Actionnaire, Groupe et associés</i> | | 145,1 | 105,6 |
| Instruments financiers dérivés | 8 | 0,0 | 0,0 |
| Dettes fournisseurs et autres dettes | 7.2 | 922,0 | 890,4 |
| Dettes d'impôt exigible | | 0,0 | 0,0 |
| TOTAL PASSIF | | 2 480,7 | 2 253,2 |

2

ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ

| | Note | 30/06/2017 | 31/12/2016 | 30/06/2016 |
|---|------------|---------------|---------------|---------------|
| <i>En millions d'euros</i> | | | | |
| Chiffre d'affaires | | 798,6 | 1 349,4 | 603,6 |
| Coûts des ventes | | (679,5) | (1 167,6) | (522,6) |
| Charges commerciales | | (37,7) | (61,9) | (26,5) |
| Dotations nettes aux provisions sur actif circulant | | (1,7) | (7,8) | (3,8) |
| Amortissement des relations clientèles | | (2,8) | (4,6) | (1,8) |
| MARGE IMMOBILIÈRE | 5.1 | 77,0 | 107,4 | 48,8 |
| Prestations de services externes | | 5,0 | 7,5 | 3,0 |
| Production immobilisée et stockée | | 72,2 | 114,6 | 52,5 |
| Charges de personnel | | (73,7) | (116,9) | (52,2) |
| Autres charges de structure | | (36,5) | (51,0) | (20,9) |
| Amortissement des relations clientèles | | - | - | - |
| Frais de structure nets | | (34,6) | (48,9) | (19,3) |
| Autres produits et charges | | (2,2) | (3,0) | (1,5) |
| Dotations aux amortissements | | (0,4) | (0,8) | (0,4) |
| Frais de transaction | | (0,3) | (0,4) | (0,3) |
| AUTRES | | (3,0) | (4,2) | (2,2) |
| Pertes de valeur nettes sur autres actifs immobilisés | | 0,2 | (0,0) | (0,0) |
| Dotation nette aux provisions | | 0,6 | (1,0) | (0,1) |
| Résultat Opérationnel avant quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence | | 40,2 | 53,3 | 27,2 |
| Quote part de résultat des sociétés mises en équivalence | 4.4 | 14,4 | 31,4 | 12,2 |
| Résultat Opérationnel après quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence | | 54,7 | 84,7 | 39,4 |
| Coût de l'endettement net | 5.2 | (5,0) | (11,8) | (4,9) |
| Charges financières | | (9,9) | (20,3) | (9,5) |
| Produits financiers | | 4,9 | 8,4 | 4,6 |
| Variation de valeur et résultat de cessions des instruments financiers | 5.2 | (2,9) | (6,9) | (3,6) |
| Actualisation des dettes et créances | | (0,1) | (0,2) | (0,1) |
| Résultat de cession de participation | | (0,2) | 0,0 | 0,0 |
| Dividendes | | 0,1 | 0,1 | 0,1 |
| Résultat avant impôts | | 46,5 | 66,0 | 30,9 |
| Impôt sur les résultats | 5.3 | (11,3) | (26,2) | (8,6) |
| Résultat Net des activités poursuivies | | 35,2 | 39,8 | 22,3 |
| dont Résultat Net des activités poursuivies, part des actionnaires d'Altareit SCA | | 31,8 | 37,3 | 20,6 |
| dont Résultat Net des activités poursuivies, part des actionnaires minoritaires des filiales | | 3,4 | 2,5 | 1,6 |
| Résultat Net des activités cédées | | - | 2,2 | 2,2 |
| dont Résultat Net des activités cédées, part des actionnaires d'Altareit SCA | | - | 2,2 | 2,2 |
| dont Résultat Net des activités cédées, part des actionnaires minoritaires des filiales | | - | - | - |
| Résultat Net | | 35,2 | 42,0 | 24,5 |
| dont Résultat Net, part des actionnaires d'Altareit SCA | | 31,8 | 39,5 | 22,8 |
| dont Résultat Net, part des actionnaires minoritaires des filiales | | 3,4 | 2,5 | 1,6 |
| Nombre moyen d'actions non dilué | | 1 748 528 | 1 748 274 | 1 748 187 |
| Résultat Net des activités poursuivies, part des actionnaires d'Altareit SCA non dilué par action (€) | | 18,19 | 21,31 | 11,80 |
| Résultat Net des activités en cours de cession, part des actionnaires d'Altareit SCA non dilué par action (€) | | - | 1,27 | 1,27 |
| Résultat Net, part des actionnaires d'Altareit SCA de base par action (€) | 5.4 | 18,19 | 22,58 | 13,07 |
| Nombre moyen d'actions dilué | | 1 748 528 | 1 748 274 | 1 748 187 |
| Résultat Net des activités poursuivies, part des actionnaires d'Altareit SCA dilué par action (€) | | 18,19 | 21,31 | 11,80 |
| Résultat Net des activités en cours de cession, part des actionnaires d'Altareit SCA dilué par action (€) | | - | 1,27 | 1,27 |
| Résultat Net, part des actionnaires d'Altareit SCA dilué par action (€) | 5.4 | 18,19 | 22,58 | 13,07 |

Autres éléments du résultat global

| En millions d'euros | 30/06/2017 | 31/12/2016 | 30/06/2016 |
|---|-------------|--------------|--------------|
| RESULTAT NET DES ACTIVITES POURSUIVIES | 35,2 | 39,8 | 22,3 |
| Ecart actuariels sur plan de retraite à prestations définies | 0,1 | (0,2) | (0,3) |
| <i>dont impôts</i> | (0,0) | 0,1 | 0,1 |
| Sous-total des éléments du résultat global non recyclables en résultat | 0,1 | (0,2) | (0,3) |
| AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL | 0,1 | (0,2) | (0,3) |
| RESULTAT GLOBAL DES ACTIVITES POURSUIVIES | 35,3 | 39,6 | 22,0 |
| dont Résultat net global des activités poursuivies des actionnaires d'Altareit SCA | 31,9 | 37,1 | 20,3 |
| dont Résultat net global des activités poursuivies des actionnaires minoritaires des filiales | 3,4 | 2,5 | 1,6 |
| RESULTAT NET DES ACTIVITES EN COURS DE CESSION | - | 2,2 | 2,2 |
| Ecart actuariels sur plan de retraite à prestations définies | - | - | - |
| <i>dont impôts</i> | - | - | - |
| Sous-total des éléments du résultat global non recyclables en résultat | - | - | - |
| AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL | - | - | - |
| RESULTAT GLOBAL DES ACTIVITES EN COURS DE CESSION | - | 2,2 | 2,2 |
| dont Résultat net global des activités en cours de cession des actionnaires d'Altareit SCA | - | 2,2 | 2,2 |
| dont Résultat net global des activités en cours de cession des actionnaires minoritaires des filiales | - | - | - |
| RESULTAT NET | 35,2 | 42,0 | 24,5 |
| Ecart actuariels sur plan de retraite à prestations définies | 0,1 | (0,2) | (0,3) |
| <i>dont impôts</i> | (0,0) | 0,1 | 0,1 |
| Sous-total des éléments du résultat global non recyclables en résultat | 0,1 | (0,2) | (0,3) |
| AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL | 0,1 | (0,2) | (0,3) |
| RESULTAT GLOBAL | 35,3 | 41,8 | 24,2 |
| dont Résultat net global des actionnaires d'Altareit SCA | 31,9 | 39,3 | 22,6 |
| dont Résultat net global des actionnaires minoritaires des filiales | 3,4 | 2,5 | 1,6 |

3 ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS

| En millions d'euros | Note | 30/06/2017 | 31/12/2016 | 30/06/2016 |
|---|------------|---------------|---------------|---------------|
| Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles | | | | |
| Résultat net des activités poursuivies | | 35,2 | 39,8 | 22,3 |
| Elim. de la charge (produit) d'impôt | 5.3 | 11,3 | 26,2 | 8,6 |
| Elim. des charges (produits) d'intérêts nettes | | 5,0 | 11,8 | 4,9 |
| Résultat net avant impôt et avant intérêts nets | | 51,5 | 77,8 | 35,8 |
| Elim. du résultat des filiales en équivalence | 4.4 | (14,4) | (31,4) | (12,2) |
| Elim. des amortissements et provisions | | 4,3 | 8,4 | 3,4 |
| Elim. des ajustements de valeur | 5.2 | 3,0 | 7,1 | 3,6 |
| Elim. des résultats de cessions | | 0,2 | 0,2 | 0,0 |
| Elim. des produits de dividendes | 6.1 | (0,1) | (0,1) | (0,1) |
| Charges et produits calculés liés aux paiements en actions | | (2,2) | 7,1 | 0,9 |
| Marge brute d'autofinancement des activités poursuivies | | 42,4 | 68,9 | 31,5 |
| Impôts payés | | 2,0 | (4,9) | (2,3) |
| Incidence de la variation du bfr d'exploitation | 7.3 | (140,1) | (93,5) | (35,6) |
| FLUX DE TRÉSORERIE OPÉRATIONNELS DES ACTIVITÉS POURSUIVIES | | (95,8) | (29,5) | (6,3) |
| Flux de trésorerie des activités d'investissement | | | | |
| Acquisitions nettes d'actifs et dépenses capitalisées | | (3,7) | (5,2) | (2,7) |
| Investissements bruts dans les filiales en équivalence et participations non | 4.4 | (47,9) | (13,2) | (2,8) |
| Acquisition de sociétés consolidées, trésorerie acquise déduite | | (0,0) | (81,3) | (81,3) |
| Autres variations de périmètre | | 0,9 | (0,0) | – |
| Augmentation des prêts et des créances financières | | (3,8) | (17,0) | (52,6) |
| Cession d'actifs immobilisés et remboursement d'avances et acomptes | | (0,2) | 0,0 | 0,0 |
| Désinvestissements dans les filiales en équivalence et participations non consolidées | 4.4 | 12,1 | 16,9 | 12,1 |
| Cession de sociétés consolidées, trésorerie cédée déduite | | – | (0,5) | (0,3) |
| Réduction des prêts et autres immobilisations financières | | 8,6 | 5,7 | 5,3 |
| Variation nette des placements et des instruments financiers dérivés | | – | 0,3 | – |
| Dividendes reçus | | 11,3 | 27,3 | 19,9 |
| Intérêts encaissés | | 8,8 | 8,2 | 7,6 |
| FLUX DE TRÉSORERIE D'INVESTISSEMENT DES ACTIVITÉS POURSUIVIES | | (13,7) | (58,9) | (94,8) |
| Flux de trésorerie des activités de financement | | | | |
| Augmentation de capital | | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Dividendes payés aux actionnaires d'altarea sca | | – | (0,0) | – |
| Dividendes payés aux actionnaires minoritaires des filiales | | (3,3) | (9,6) | (9,6) |
| Emission d'emprunts et autres dettes financières | 6.2 | 750,3 | 845,6 | 527,1 |
| Remboursement d'emprunts et autres dettes financières | 6.2 | (580,5) | (682,0) | (421,9) |
| Cession (acquisition) nette d'actions propres | | 0,0 | 0,0 | (0,0) |
| Variation nette des dépôts et cautionnements | | (0,0) | 0,1 | (0,2) |
| Intérêts versés | | (13,5) | (19,4) | (13,3) |
| FLUX DE TRÉSORERIE DE FINANCEMENT DES ACTIVITÉS POURSUIVIES | | 153,0 | 134,8 | 82,3 |
| Flux nets liés aux activités destinées à la vente | | – | (1,3) | 0,7 |
| Variation de la trésorerie | | 43,6 | 45,1 | (18,1) |
| Trésorerie d'ouverture | 6.2 | 251,1 | 206,0 | 206,0 |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | | 253,1 | 208,3 | 208,3 |
| Découverts bancaires | | (2,0) | (2,3) | (2,3) |
| Trésorerie de clôture | 6.2 | 294,6 | 251,1 | 187,8 |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | | 301,4 | 253,1 | 193,7 |
| Découverts bancaires | | (6,8) | (2,0) | (5,9) |

4 ÉTAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS

| En millions d'euros | Capital | Primes liées au capital | Réserves et résultats non distribués | Capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altareit SCA | Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales | Capitaux propres |
|--|------------|-------------------------|--------------------------------------|---|--|------------------|
| Au 1er janvier 2016 | 2,6 | 76,3 | 284,2 | 363,1 | 15,7 | 378,7 |
| Résultat Net | - | - | 22,8 | 22,8 | 1,6 | 24,5 |
| Ecart actuariel sur engagements de retraite | - | - | (0,3) | (0,3) | 0,0 | (0,3) |
| Résultat global | - | - | 22,6 | 22,6 | 1,6 | 24,2 |
| Distribution de dividendes | - | - | (0,0) | (0,0) | (9,6) | (9,6) |
| Augmentation de capital | - | - | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Valorisation des paiements en actions de la société Altarea SCA | - | - | 2,6 | 2,6 | - | 2,6 |
| Impact du rachat des actions de la société Altarea SCA à livrer aux salariés | - | - | (2,0) | (2,0) | - | (2,0) |
| Elimination des actions propres | - | - | (0,0) | (0,0) | - | (0,0) |
| Transactions avec les actionnaires | - | - | 0,6 | 0,6 | (9,6) | (9,0) |
| Variation des parts d'intérêts, sans prise/perte de contrôle des filiales | - | - | 0,0 | 0,0 | (0,0) | (0,0) |
| Variation des parts d'intérêts, liée à la prise/perte de contrôle des filiales | (0,0) | - | - | (0,0) | - | (0,0) |
| Autres | 0,0 | 0,0 | (0,0) | (0,0) | (0,0) | (0,0) |
| Au 30 juin 2016 | 2,6 | 76,3 | 307,4 | 386,2 | 7,7 | 393,9 |
| Résultat Net | - | - | 16,6 | 16,6 | 0,9 | 17,5 |
| Ecart actuariel sur engagements de retraite | - | - | 0,1 | 0,1 | (0,0) | 0,1 |
| Résultat global | - | - | 16,8 | 16,8 | 0,9 | 17,6 |
| Distribution de dividendes | - | - | (0,0) | (0,0) | (0,0) | (0,0) |
| Augmentation de capital | - | - | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Valorisation des paiements en actions de la société Altarea SCA | - | - | 4,1 | 4,1 | - | 4,1 |
| Impact du rachat des actions de la société Altarea SCA à livrer aux salariés | - | - | - | - | - | - |
| Elimination des actions propres | - | - | 0,0 | 0,0 | - | 0,0 |
| Transactions avec les actionnaires | - | - | 4,1 | 4,1 | (0,0) | 4,1 |
| Variation des parts d'intérêts, sans prise/perte de contrôle des filiales | - | - | (0,0) | (0,0) | (0,1) | (0,1) |
| Variation des parts d'intérêts, liée à la prise/perte de contrôle des filiales | 0,0 | - | - | 0,0 | - | 0,0 |
| Autres | (0,0) | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Au 31 décembre 2016 | 2,6 | 76,3 | 328,2 | 407,1 | 8,4 | 415,5 |
| Résultat Net | - | - | 31,8 | 31,8 | 3,4 | 35,2 |
| Ecart actuariel sur engagements de retraite | - | - | 0,1 | 0,1 | - | 0,1 |
| Résultat global | - | - | 31,9 | 31,9 | 3,4 | 35,3 |
| Distribution de dividendes | - | - | - | - | (3,3) | (3,3) |
| Augmentation de capital | - | - | - | - | 0,0 | 0,0 |
| Valorisation des paiements en actions | - | - | 4,0 | 4,0 | - | 4,0 |
| Impact du rachat des actions de la société Altarea SCA à livrer aux salariés | - | - | (5,4) | (5,4) | - | (5,4) |
| Elimination des actions propres | - | - | 0,0 | 0,0 | - | 0,0 |
| Transactions avec les actionnaires | - | - | (1,4) | (1,4) | (3,3) | (4,7) |
| Variation des parts d'intérêts, sans prise/perte de contrôle des filiales | - | - | - | - | (0,0) | (0,0) |
| Variation des parts d'intérêts, liée à la prise/perte de contrôle des filiales | - | - | - | - | - | - |
| Autres | - | - | (0,0) | (0,0) | (0,0) | (0,0) |
| Au 30 juin 2017 | 2,6 | 76,3 | 358,7 | 437,5 | 8,5 | 446,1 |

5 COMPTE DE RÉSULTAT ANALYTIQUE

| | 30/06/2017 | | | 31/12/2016 | | | 30/06/2016 | | |
|--|--------------------------------|--|--------------|--------------------------------|--|--------------|--------------------------------|--|--------------|
| | Cash flow des opérations (FFO) | Variations de valeurs, charges calculées, frais de transaction | Total | Cash flow des opérations (FFO) | Variations de valeurs, charges calculées, frais de transaction | Total | Cash flow des opérations (FFO) | Variations de valeurs, charges calculées, frais de transaction | Total |
| <i>En millions d'euros</i> | | | | | | | | | |
| Chiffre d'affaires | 640,2 | – | 640,2 | 1 066,5 | – | 1 066,5 | 505,6 | – | 505,6 |
| Coût des ventes et autres charges | (578,3) | (1,4) | (579,7) | (981,1) | (2,4) | (983,5) | (464,1) | (1,0) | (465,0) |
| Marge immobilière | 61,9 | (1,4) | 60,5 | 85,4 | (2,4) | 83,0 | 41,6 | (1,0) | 40,6 |
| Prestations de services externes | 0,6 | – | 0,6 | 1,1 | – | 1,1 | 0,4 | – | 0,4 |
| Production stockée | 61,6 | – | 61,6 | 98,2 | – | 98,2 | 45,6 | – | 45,6 |
| Charges d'exploitation | (87,3) | (5,1) | (92,4) | (134,4) | (6,9) | (141,3) | (60,6) | (2,5) | (63,1) |
| Frais de structure nets | (25,1) | (5,1) | (30,1) | (35,2) | (6,9) | (42,1) | (14,7) | (2,5) | (17,2) |
| Part des sociétés associées | 4,0 | 1,1 | 5,1 | 18,8 | (2,0) | 16,8 | 6,1 | 0,2 | 6,4 |
| Dotations nettes aux amortissements et provisions | – | (0,7) | (0,7) | – | (3,0) | (3,0) | – | (1,4) | (1,4) |
| Indemnités (frais) de transaction | – | (0,3) | (0,3) | – | (0,3) | (0,3) | – | (0,3) | (0,3) |
| RESULTAT LOGEMENTS | 40,8 | (6,4) | 34,4 | 69,0 | (14,6) | 54,4 | 33,1 | (4,9) | 28,2 |
| Chiffre d'affaires | 156,4 | – | 156,4 | 282,9 | – | 282,9 | 97,9 | – | 97,9 |
| Coût des ventes et autres charges | (139,3) | (1,3) | (140,6) | (256,3) | (2,2) | (258,5) | (88,9) | (0,9) | (89,8) |
| Marge immobilière | 17,1 | (1,3) | 15,8 | 26,6 | (2,2) | 24,4 | 9,0 | (0,9) | 8,1 |
| Prestations de services externes | 4,3 | – | 4,3 | 6,4 | – | 6,4 | 2,6 | – | 2,6 |
| Production stockée | 10,6 | – | 10,6 | 16,4 | – | 16,4 | 6,9 | – | 6,9 |
| Charges d'exploitation | (18,1) | (1,2) | (19,4) | (26,1) | (2,3) | (28,4) | (10,9) | (1,0) | (11,9) |
| Frais de structure nets | (3,2) | (1,2) | (4,4) | (3,2) | (2,3) | (5,5) | (1,4) | (1,0) | (2,3) |
| Part des sociétés associées | 4,6 | 1,8 | 6,4 | 9,5 | (1,0) | 8,6 | 3,1 | (0,5) | 2,6 |
| Dotations nettes aux amortissements et provisions | – | (0,1) | (0,1) | – | (0,7) | (0,7) | – | (0,5) | (0,5) |
| Indemnités (frais) de transaction | – | – | – | – | – | – | – | – | – |
| RESULTAT BUREAUX | 18,5 | (0,9) | 17,6 | 33,0 | (6,2) | 26,8 | 10,7 | (2,8) | 7,9 |
| Charges d'exploitation | (0,7) | – | (0,7) | (1,2) | – | (1,2) | (0,7) | – | (0,7) |
| Frais de structure nets | (0,7) | – | (0,7) | (1,2) | – | (1,2) | (0,7) | – | (0,7) |
| Part des sociétés associées | 4,6 | (1,7) | 2,9 | 9,5 | (3,5) | 6,0 | 4,9 | (1,7) | 3,2 |
| Dotations nettes aux amortissements et provisions | – | (0,3) | (0,3) | – | (1,2) | (1,2) | – | (0,2) | (0,2) |
| Gains / Pertes sur cessions d'actifs | 0,7 | – | 0,7 | – | – | – | – | – | – |
| RESULTAT DIVERSIFICATION | 4,6 | (2,0) | 2,6 | 8,3 | (4,7) | 3,6 | 4,2 | (1,9) | 2,3 |
| Autres | – | – | – | – | (0,1) | (0,1) | 1,0 | – | 1,0 |
| RESULTAT OPERATIONNEL | 63,9 | (9,3) | 54,7 | 110,3 | (25,6) | 84,7 | 49,0 | (9,6) | 39,4 |
| Coût de l'endettement net | (4,5) | (0,5) | (5,0) | (10,3) | (1,5) | (11,8) | (4,9) | (0,0) | (4,9) |
| Actualisation des dettes et créances | – | (0,1) | (0,1) | – | (0,2) | (0,2) | – | (0,1) | (0,1) |
| Variation de valeur et résultat de cessions des instruments financiers | – | (2,9) | (2,9) | – | (6,9) | (6,9) | – | (3,6) | (3,6) |
| Résultat de cession de participation | – | (0,2) | (0,2) | – | 0,0 | 0,0 | – | 0,0 | 0,0 |
| Dividendes | 0,1 | – | 0,1 | 0,1 | – | 0,1 | 0,1 | – | 0,1 |
| RESULTAT AVANT IMPOT | 59,5 | (13,0) | 46,5 | 100,1 | (34,1) | 66,0 | 44,2 | (13,3) | 30,9 |
| Impôts sur les sociétés | (2,9) | (8,4) | (11,3) | (1,0) | (25,2) | (26,2) | (2,2) | (6,4) | (8,6) |
| RESULTAT NET DES ACTIVITES POURSUIVIES | 56,6 | (21,4) | 35,2 | 99,1 | (59,3) | 39,8 | 42,0 | (19,7) | 22,3 |
| Minoritaires des activités poursuivies | (3,7) | 0,3 | (3,4) | (2,7) | 0,2 | (2,5) | (1,7) | 0,1 | (1,6) |
| RESULTAT NET DES ACTIVITES POURSUIVIES, part du Groupe | 52,9 | (21,1) | 31,8 | 96,4 | (59,1) | 37,3 | 40,3 | (19,6) | 20,6 |
| RESULTAT NET DES ACTIVITES CEDEES | – | – | – | – | 2,2 | 2,2 | – | 2,2 | 2,2 |
| Minoritaires des activités cédées | – | – | – | – | – | – | – | – | – |
| RESULTAT NET DES ACTIVITES CEDEES, part du Groupe | – | – | – | – | 2,2 | 2,2 | – | 2,2 | 2,2 |
| RESULTAT NET | 56,6 | (21,4) | 35,2 | 99,1 | (57,1) | 42,0 | 42,0 | (17,5) | 24,5 |
| Minoritaires | (3,7) | 0,3 | (3,4) | (2,7) | 0,2 | (2,5) | (1,7) | 0,1 | (1,6) |
| RESULTAT NET, part du Groupe | 52,9 | (21,1) | 31,8 | 96,4 | (56,9) | 39,5 | 40,3 | (17,4) | 22,8 |
| Nombre moyen d'actions après effet dilutif | 1 748 528 | 1 748 528 | 1 748 528 | 1 748 274 | 1 748 274 | 1 748 274 | 1 748 187 | 1 748 187 | 1 748 187 |
| RESULTAT NET DES ACTIVITES POURSUIVIES PAR ACTION, part du Groupe | 30,27 | (12,08) | 18,19 | 55,14 | (33,82) | 21,31 | 23,03 | (11,23) | 11,80 |
| RESULTAT NET PAR ACTION (€/ACTION), part du Groupe | 30,27 | (12,08) | 18,19 | 55,14 | (32,55) | 22,58 | 23,03 | (9,96) | 13,07 |

Les notes annexes font partie intégrante des états financiers consolidés.

6 ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS

Sommaire détaillé des notes aux comptes consolidés

| | | |
|---------|---|----|
| NOTE 1 | Informations relatives à la Société | 28 |
| NOTE 2 | Principes et méthodes comptables | 28 |
| 2.1 | Référentiel comptable de la Société | 28 |
| 2.2 | Recours aux estimations | 28 |
| NOTE 3 | Information sur les secteurs opérationnels | 30 |
| 3.1 | Eléments du bilan par secteur opérationnel | 30 |
| 3.2 | Compte de résultat analytique par secteur opérationnel | 30 |
| 3.3 | Réconciliation de l'état du résultat global consolidé et du compte de résultat analytique | 31 |
| 3.4 | Chiffre d'affaires par zone géographique | 32 |
| NOTE 4 | Faits significatifs et évolution du périmètre de consolidation..... | 33 |
| 4.1 | Faits significatifs..... | 33 |
| 4.2 | Périmètre | 33 |
| 4.3 | Evolution du périmètre de consolidation..... | 34 |
| 4.4 | Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence ou non consolidées..... | 34 |
| NOTE 5 | Résultat..... | 36 |
| 5.1 | Marge immobilière..... | 36 |
| 5.2 | Coût de l'endettement financier net et autres éléments..... | 36 |
| 5.3 | Impôt sur les résultats | 37 |
| 5.4 | Résultat par action | 38 |
| NOTE 6 | Passifs | 39 |
| 6.1 | Capitaux propres..... | 39 |
| 6.2 | Endettement financier net et sûretés..... | 40 |
| 6.3 | Provisions | 41 |
| NOTE 7 | Actifs et tests de valeur..... | 42 |
| 7.1 | Immobilisations incorporelles et écarts d'acquisition | 42 |
| 7.2 | Immeubles de placement | 42 |
| 7.3 | Besoin en fonds de roulement d'exploitation | 43 |
| NOTE 8 | Gestion des risques financiers..... | 45 |
| 8.1 | Valeur comptable des instruments financiers par catégorie selon IAS 39 | 45 |
| 8.2 | Risque de taux | 46 |
| 8.3 | Risque de liquidité..... | 47 |
| NOTE 9 | Transactions avec les Parties liées..... | 48 |
| NOTE 10 | Engagements du groupe et passifs éventuels | 50 |
| 10.1 | Engagements hors bilan..... | 50 |
| 10.2 | Passifs éventuels | 51 |
| NOTE 11 | Événements postérieurs à la date de clôture | 51 |

NOTE 1 Informations relatives à la Société

Altareit est une Société en Commandite par Actions dont les actions sont admises aux négociations sur le marché réglementé Euronext Paris, compartiment B. Le siège social est situé 8, avenue Delcassé à Paris.

Altareit est un acteur significatif des secteurs de la promotion Logements et Bureaux, qui contrôle à 100% les promoteurs Cogedim et Pitch Promotion.

Altareit est détenue à 99,86% par Altarea dont les actions sont admises aux négociations sur le marché réglementé Euronext Paris, compartiment A.

Altareit présente ses états financiers et ses notes annexes en millions d'euros.

Les comptes consolidés établis au titre de la période close le 30 juin 2017 ont été arrêtés par la Gérance le 27 juillet 2017, après avoir été examinés par le Comité d'Audit et par le Conseil de Surveillance.

NOTE 2 Principes et méthodes comptables

2.1 REFERENTIEL COMPTABLE DE LA SOCIETE

Les comptes consolidés semestriels du groupe Altareit au 30 juin 2017 ont été préparés en conformité avec IAS 34 « Information financière intermédiaire ». S'agissant de comptes résumés, ils n'incluent pas toute l'information requise par le référentiel IFRS pour des comptes annuels et doivent être lus en relation avec les états financiers consolidés du groupe Altareit pour l'exercice clos le 31 décembre 2016, présentés dans le document de référence déposé à l'AMF le 14 mars 2017 sous le numéro D17-0169.

Les principes comptables retenus pour la préparation des comptes consolidés semestriels sont conformes aux normes et interprétations IFRS de l'IASB et telles qu'adoptées par l'Union Européenne au 30 juin 2017 et disponibles sur le site

http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias_fr.htm#adopted-commission.

Normes, interprétations et amendements applicables à partir de l'exercice ouvert le 1er janvier 2017 (sous réserve de leur approbation par l'Union Européenne) :

- **Améliorations annuelles des IFRS (2014-2016)**
- **Modification d'IAS 12** – Comptabilisation d'actifs d'impôt différé au titre de pertes latentes
- **Modification d'IFRS 7** – Initiative concernant les informations à fournir.

Normes et interprétations ayant été appliquées par anticipation au 30 juin 2017 et dont l'application est obligatoire à compter des périodes commençant le 1er juillet 2017 ou postérieurement

Néant.

Normes et interprétations en vigueur au 1er janvier 2017 et dont l'application obligatoire est postérieure au 31 juillet 2017

- **IFRS 15** – Produits des activités ordinaires tirés de contrats avec des clients

L'étude des impacts est en cours pour une application obligatoire à compter du 1er janvier 2018. La prise en compte du chiffre d'affaires et de la marge des opérations de Promotion selon la méthode à l'avancement (décrite au § 2.3.18.b de l'annexe aux comptes consolidés 31 décembre 2016) n'est pas remise en cause. Cependant, le dégagement du chiffre d'affaires devrait se réaliser sur l'avancement de la totalité des coûts stockables : le chiffrage des impacts est en cours.

- **IFRS 9** – Instruments financiers
- **IAS 40** – Transferts d'immeubles de placement
- **Interprétation IFRIC 22** – Transactions en monnaie étrangère et contrepartie anticipée

- **Interprétation IFRIC 23** – Incertitudes relatives à l'impôt sur le résultat. *Autres normes et interprétations essentielles, publiées par l'IASB, non encore approuvées par l'Union Européenne :*

- **IFRS 16** – Contrats de location

Les contrats ont été répertoriés et sont en cours d'analyse.

- **IFRS 14** – Comptes de report réglementaires
- **IFRS 17** – Contrats d'assurance
- **Amendements à IFRS 10 et IAS 28** : Vente ou apports d'actifs entre un investisseur et une entreprise associée ou une coentreprise
- **Amendements à IFRS 15** – Clarifications
- **Amendements à IFRS 2** – Classement et évaluation des transactions dont le paiement est fondé sur des actions
- **Modification d'IFRS 4** – Application d'IFRS 9 et IFRS 4.

2.2 RECOURS AUX ESTIMATIONS

La Direction revoit ses estimations et appréciations de manière régulière sur la base de son expérience passée ainsi que de divers autres facteurs jugés raisonnables au regard des circonstances. Celles-ci constituent le fondement de ses appréciations de la valeur comptable ou de la classification des éléments de produits et de charges et d'actifs et de passifs. Ces estimations ont une incidence sur les montants de produits et de charges et sur les valeurs d'actifs et de passifs. Il est possible que les montants

effectifs se révèlent être ultérieurement différents des estimations retenues.

Les principaux éléments qui requièrent des estimations établies à la date de clôture sur la base d'hypothèses d'évolution future et pour lesquels il existe un risque significatif de modification matérielle de leur valeur telle qu'enregistrée au bilan à la date de clôture concernent :

La valorisation des incorporels non amortissables

- l'évaluation des écarts d'acquisition et des marques – liés à Cogedim acquis en 2007, et Pitch Promotion acquis en février 2016 (se référer à la note 2.3.8 « Suivi de la valeur des actifs non courants (hors actifs financiers et immeubles de placement) et pertes de valeur » et 7.1 « Immobilisations incorporelles et écarts d'acquisition »),

Les valorisations des autres actifs ou passifs

- l'évaluation des immeubles de placement (se référer aux notes 2.3.6 « Immeubles de placement » et 7.2 « Immeubles de placement »),
- l'évaluation des stocks (se référer à la note 2.3.9 « Stocks »)
- l'évaluation des actifs d'impôt différé (se référer aux notes 2.3.17 « Impôts » et 5.3 « Impôt sur les résultats ») ; il est à noter que le Groupe a appliqué dans ses comptes consolidés au 31 décembre 2016, la baisse des taux programmée par la Loi de Finances 2017,
- l'évaluation des paiements en actions (se référer à la note 6.1 « Capitaux propres »)
- l'évaluation des instruments financiers (se référer à la note 8 « Gestion des risques financiers »).

Les estimations des résultats opérationnels

- l'évaluation de la marge immobilière et des prestations selon la méthode de comptabilisation à l'avancement (se référer à la note 2.3.18 « Chiffre d'affaires et charges associées »)

Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées

Conformément aux dispositions d'IFRS 5, le Groupe est amené à exercer son jugement pour déterminer si les critères permettant d'identifier un actif ou un groupe d'actifs comme détenu en vue de la vente ou encore si une activité est destinée à être abandonnée sont satisfaits. (se référer à la note 2.3.7 « Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées »).

Les notes numérotées 2.3.xx citées ci-dessus font référence à l'annexe des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

NOTE 3 Information sur les secteurs opérationnels

3.1 ELEMENTS DU BILAN PAR SECTEUR OPERATIONNEL

Au 30 juin 2017

| <i>En millions d'euros</i> | Logements | Bureaux | Diversification | TOTAL |
|---|--------------|--------------|-----------------|----------------|
| Actifs et passifs opérationnels | | | | |
| Immobilisations incorporelles | 213,6 | 22,8 | – | 236,5 |
| Immobilisations corporelles | 8,0 | 5,2 | 1,3 | 14,4 |
| Immeubles de placement | – | 38,3 | – | 38,3 |
| Titres et créances sur les sociétés en équivalence ou non consolidées | 130,7 | 78,3 | 74,2 | 283,2 |
| Besoin en fonds de roulement d'exploitation | 540,4 | 62,6 | 1,2 | 604,2 |
| Total actifs et passifs opérationnels | 892,6 | 207,1 | 76,8 | 1 176,5 |

Au 31 décembre 2016

| <i>En millions d'euros</i> | Logements | Bureaux | Diversification | TOTAL |
|---|--------------|--------------|-----------------|----------------|
| Actifs et passifs opérationnels | | | | |
| Immobilisations incorporelles | 214,5 | 24,2 | – | 238,7 |
| Immobilisations corporelles | 6,5 | 5,3 | 1,3 | 13,1 |
| Immeubles de placement | – | 38,3 | – | 38,3 |
| Titres et créances sur les sociétés en équivalence ou non consolidées | 120,2 | 54,2 | 72,2 | 246,6 |
| Besoin en fonds de roulement d'exploitation | 435,8 | 28,5 | 1,3 | 465,6 |
| Total actifs et passifs opérationnels | 777,1 | 150,5 | 74,7 | 1 002,3 |

3.2 COMPTE DE RESULTAT ANALYTIQUE PAR SECTEUR OPERATIONNEL

Se référer au compte de résultat analytique des états financiers.

3.3 RECONCILIATION DE L'ETAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE ET DU COMPTE DE RESULTAT ANALYTIQUE

| En millions d'euros | 30/06/2017 | | | 31/12/2016 | | | 30/06/2016 | | |
|---|--|---|---------------|--|---|---------------|--|---|---------------|
| | Cash-flow courant des opérations (FFO) | Variation de valeurs, charges calculées, frais de transaction | Total | Cash-flow courant des opérations (FFO) | Variation de valeurs, charges calculées, frais de transaction | Total | Cash-flow courant des opérations (FFO) | Variation de valeurs, charges calculées, frais de transaction | Total |
| Chiffre d'affaires | 798,6 | – | 798,6 | 1 349,4 | – | 1 349,4 | 603,6 | – | 603,6 |
| Coûts des ventes | (679,5) | – | (679,5) | (1 167,6) | – | (1 167,6) | (522,6) | – | (522,6) |
| Charges commerciales | (37,7) | – | (37,7) | (61,9) | – | (61,9) | (26,5) | – | (26,5) |
| Dotation nette aux provisions sur actif circulant | (1,7) | – | (1,7) | (7,8) | – | (7,8) | (3,8) | – | (3,8) |
| Amortissement des relations clientèles | – | (2,8) | (2,8) | – | (4,6) | (4,6) | – | (1,8) | (1,8) |
| MARGE IMMOBILIÈRE | 79,7 | (2,8) | 77,0 | 112,0 | (4,6) | 107,4 | 50,6 | (1,8) | 48,8 |
| Prestations de services externes | 5,0 | – | 5,0 | 7,5 | – | 7,5 | 3,0 | – | 3,0 |
| Production immobilisée et stockée | 72,2 | – | 72,2 | 114,6 | – | 114,6 | 52,5 | – | 52,5 |
| Charges de personnel | (67,4) | (6,3) | (73,7) | (107,7) | (9,2) | (116,9) | (48,8) | (3,4) | (52,2) |
| Autres charges de structure | (36,5) | – | (36,5) | (51,0) | – | (51,0) | (20,9) | – | (20,9) |
| Dotations aux amortissements des biens d'exploitation | – | (1,6) | (1,6) | – | (3,1) | (3,1) | – | (1,6) | (1,6) |
| FRAIS DE STRUCTURE NETS | (26,7) | (7,9) | (34,6) | (36,6) | (12,3) | (48,9) | (14,2) | (5,0) | (19,3) |
| Autres produits et charges | (2,2) | – | (2,2) | (3,0) | – | (3,0) | (1,5) | – | (1,5) |
| Dotations aux amortissements | – | (0,4) | (0,4) | – | (0,8) | (0,8) | – | (0,4) | (0,4) |
| Frais de transaction | – | (0,3) | (0,3) | – | (0,4) | (0,4) | – | (0,3) | (0,3) |
| AUTRES | (2,2) | (0,7) | (3,0) | (3,0) | (1,2) | (4,2) | (1,5) | (0,7) | (2,2) |
| Pertes de valeur nettes sur autres actifs immobilisés | – | 0,2 | 0,2 | – | (0,0) | (0,0) | – | (0,0) | (0,0) |
| Dotation nette aux provisions | – | 0,6 | 0,6 | – | (1,0) | (1,0) | – | (0,1) | (0,1) |
| Résultat Opérationnel avant quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence | 50,8 | (10,6) | 40,2 | 72,4 | (19,2) | 53,3 | 34,9 | (7,7) | 27,2 |
| Quote part de résultat des sociétés mises en équivalence | 13,2 | 1,3 | 14,4 | 37,8 | (6,4) | 31,4 | 14,1 | (1,9) | 12,2 |
| Résultat Opérationnel après quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence | 63,9 | (9,3) | 54,7 | 110,3 | (25,6) | 84,7 | 49,0 | (9,6) | 39,4 |
| Coût de l'endettement net | (4,5) | (0,5) | (5,0) | (10,3) | (1,5) | (11,8) | (4,9) | (0,0) | (4,9) |
| Charges financières | (9,4) | (0,5) | (9,9) | (18,8) | (1,5) | (20,3) | (9,1) | (0,4) | (9,5) |
| Produits financiers | 4,9 | – | 4,9 | 8,4 | – | 8,4 | 4,2 | 0,4 | 4,6 |
| Variation de valeur et résultat de cessions des instruments | – | (2,9) | (2,9) | – | (6,9) | (6,9) | – | (3,6) | (3,6) |
| Actualisation des dettes et créances | – | (0,1) | (0,1) | – | (0,2) | (0,2) | – | (0,1) | (0,1) |
| Résultat de cession de participation | – | (0,2) | (0,2) | – | 0,0 | 0,0 | – | 0,0 | 0,0 |
| Dividendes | 0,1 | – | 0,1 | 0,1 | – | 0,1 | 0,1 | – | 0,1 |
| RÉSULTAT AVANT IMPÔTS | 59,5 | (13,0) | 46,5 | 100,1 | (34,1) | 66,0 | 44,2 | (13,3) | 30,9 |
| Impôt sur les résultats | (2,9) | (8,4) | (11,3) | (1,0) | (25,2) | (26,2) | (2,2) | (6,4) | (8,6) |
| Impôt exigible | (2,9) | – | (2,9) | (1,0) | – | (1,0) | (2,2) | – | (2,2) |
| Impôt différé | – | (8,4) | (8,4) | – | (25,2) | (25,2) | – | (6,4) | (6,4) |
| Résultat net des activités poursuivies | 56,6 | (21,4) | 35,2 | 99,1 | (59,3) | 39,8 | 42,0 | (19,7) | 22,3 |
| dont Résultat des activités poursuivies, part des actionnaires d'Altareit SCA | 52,9 | (21,1) | 31,8 | 96,4 | (59,1) | 37,3 | 40,3 | (19,6) | 20,7 |
| dont Résultat des activités poursuivies, part des actionnaires minoritaires des filiales | 3,7 | (0,3) | 3,4 | 2,7 | (0,2) | 2,5 | 1,7 | (0,1) | 1,6 |
| Résultat net des activités cédées | – | – | – | – | 2,2 | 2,2 | – | 2,2 | 2,2 |
| dont Résultat des activités cédées, part des actionnaires d'Altareit SCA | – | – | – | – | 2,2 | 2,2 | – | 2,2 | 2,2 |
| dont Résultat des activités cédées, part des actionnaires minoritaires des filiales | – | – | – | – | – | – | – | – | – |
| Résultat net | 56,6 | (21,4) | 35,2 | 99,1 | (57,1) | 42,0 | 42,0 | (17,5) | 24,5 |
| dont Résultat net, part des actionnaires d'Altareit SCA | 52,9 | (21,1) | 31,8 | 96,4 | (56,9) | 39,5 | 40,3 | (17,4) | 22,9 |
| dont Résultat net, part des actionnaires minoritaires des filiales | 3,7 | (0,3) | 3,4 | 2,7 | (0,2) | 2,5 | 1,7 | (0,1) | 1,6 |
| Nombre moyen d'actions non dilué | 1 748 528 | 1 748 528 | 1 748 528 | 1 748 274 | 1 748 274 | 1 748 274 | 1 748 187 | 1 748 187 | 1 748 187 |
| Résultat net des activités poursuivies, part des actionnaires d'Altareit SCA non dilué par action (€) | 30,27 | (12,08) | 18,19 | 55,14 | (33,82) | 21,31 | 23,03 | (11,22) | 11,81 |
| Résultat net des activités cédées, part des actionnaires d'Altareit SCA non dilué par action (€) | – | – | – | – | 1,27 | 1,27 | – | 1,27 | 1,27 |
| Résultat net, part des actionnaires d'Altareit SCA de base par action (€) | 30,27 | (12,08) | 18,19 | 55,14 | (32,55) | 22,58 | 23,03 | (9,95) | 13,08 |
| Nombre moyen d'actions dilué | 1 748 528 | 1 748 528 | 1 748 528 | 1 748 274 | 1 748 274 | 1 748 274 | 1 748 187 | 1 748 187 | 1 748 187 |
| Résultat net des activités poursuivies, part des actionnaires d'Altareit SCA dilué par action (€) | 30,27 | (12,08) | 18,19 | 55,14 | (33,82) | 21,31 | 23,03 | (11,22) | 11,81 |
| Résultat net des activités cédées, part des actionnaires d'Altareit SCA dilué par action (€) | – | – | – | – | 1,27 | 1,27 | – | 1,27 | 1,27 |
| Résultat net, part des actionnaires d'Altareit SCA dilué par action (€) | 30,27 | (12,08) | 18,19 | 55,14 | (32,55) | 22,58 | 23,03 | (9,95) | 13,08 |

3.4 CHIFFRE D'AFFAIRES PAR ZONE GÉOGRAPHIQUE

Au 1^{er} semestre 2017 comme en 2016, un client a représenté plus de 10% du chiffre d'affaires Altareit.

| En millions d'euros | 30/06/2017 | | | 31/12/2016 | | | 30/06/2016 | | |
|------------------------------------|--------------|------------|--------------|----------------|------------|----------------|--------------|------------|--------------|
| | France | Autres | Total | France | Autres | Total | France | Autres | Total |
| Chiffre d'affaires | 640,2 | – | 640,2 | 1 066,5 | – | 1 066,5 | 505,6 | – | 505,6 |
| Prestations de services externes | 0,6 | – | 0,6 | 1,1 | – | 1,1 | 0,4 | – | 0,4 |
| Logements | 640,8 | – | 640,8 | 1 067,6 | – | 1 067,6 | 506,0 | – | 506,0 |
| Chiffre d'affaires | 156,4 | – | 156,4 | 282,9 | – | 282,9 | 97,9 | – | 97,9 |
| Prestations de services externes | 4,1 | 0,2 | 4,3 | 5,9 | 0,5 | 6,4 | 2,4 | 0,3 | 2,6 |
| Bureaux | 160,5 | 0,2 | 160,8 | 288,8 | 0,5 | 289,3 | 100,3 | 0,3 | 100,5 |
| Chiffre d'affaires | 2,0 | – | 2,0 | – | – | – | – | – | – |
| Diversification | 2,0 | – | 2,0 | – | – | – | – | – | – |
| Total du Chiffre d'affaires | 803,3 | 0,2 | 803,5 | 1 356,4 | 0,5 | 1 356,9 | 606,3 | 0,3 | 606,5 |

NOTE 4 Faits significatifs et évolution du périmètre de consolidation

4.1 FAITS SIGNIFICATIFS

Promotion

L'activité de Promotion d'Altarea Cogedim est opérée sous trois marques ayant chacune leur autonomie opérationnelle : Cogedim, Histoire et Patrimoine et Pitch Promotion.

Les placements cumulés de l'activité Promotion (Logements et Immobilier d'entreprise) représentent 1 869 millions d'euros au premier semestre 2017, en croissance de +55% comparé au premier semestre 2016.

Avec un chiffre d'affaires de 801,5 millions d'euros (+32,2%) et un résultat opérationnel FFO de 59,3 millions d'euros (+35,4% comparé au premier semestre 2016), le Groupe constate une hausse significative de ses résultats consolidés au premier semestre 2017.

4.2 PÉRIMÈTRE

Les principales sociétés du périmètre, sélectionnées selon des critères de chiffre d'affaires et de total actif, sont les suivantes :

| SOCIÉTÉ | SIREN | | 30/06/2017 | | | 31/12/2016 | | |
|--|-----------|---------------------|------------|---------|-------------|------------|---------|-------------|
| | | | Méthode | Intérêt | Intégration | Méthode | Intérêt | Intégration |
| ALTAREIT SCA | 552091050 | société mère | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| Diversification | | | | | | | | |
| SEMMARIS | 662012491 | entreprise associée | ME | 33,3% | 33,3% | ME | 33,3% | 33,3% |
| Logements | | | | | | | | |
| Altarea Cogedim IDF Grande Métropole | 810928135 | | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| Altarea Cogedim Régions | 810847905 | | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| MASSY GRAND OUEST SNC - AF050 | 793338146 | | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| ALTA FAUBOURG SAS | 444560874 | | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| HISTOIRE ET PATRIMOINE SAS | 480309731 | entreprise associée | ME | 55,6% | 55,6% | ME | 55,6% | 55,6% |
| Altarea Cogedim ZAC VLS (SNC) | 811910447 | | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| SNC Lyon les raquettes | 819247040 | | IG | 100,0% | 100,0% | NI | 0,0% | 0,0% |
| PITCH PROMOTION SAS (ex Alta Favart SAS) | 450042338 | | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| SCCV SEVRAN FREINVILLE | 801560079 | | IG | 60,0% | 100,0% | IG | 60,0% | 100,0% |
| SCCV SAINT CYR COEUR DE PLAINE | 813335148 | | IG | 80,0% | 100,0% | IG | 80,0% | 100,0% |
| PITCH PROMOTION SNC | 422989715 | | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| SCCV ROMAINVILLE NEO PARC | 798508263 | entreprise associée | ME | 51,0% | 51,0% | ME | 51,0% | 51,0% |
| SCCV AMARRAGE 2013 | 799401302 | entreprise associée | ME | 60,0% | 60,0% | ME | 60,0% | 60,0% |
| SCCV HAUTE DURANNE | 794046912 | entreprise associée | ME | 49,0% | 49,0% | ME | 49,0% | 49,0% |
| SCCV CENON GRAND ANGLE | 810214874 | | IG | 99,9% | 100,0% | IG | 99,9% | 100,0% |
| SNC COGEDIM GESTION | 380375097 | | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| SNC COVALENS | 309021277 | | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| SNC COGEDIM PARIS METROPOLE | 319293916 | | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| SNC CORESI | 380373035 | | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| SNC COGEDIM GRAND LYON | 300795358 | | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| SNC COGEDIM MEDITERRANEE | 312347784 | | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| SNC COGEDIM PROVENCE | 442739413 | | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| SNC COGEDIM MIDI-PYRENEES | 447553207 | | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| SNC COGEDIM GRENOBLE | 418868584 | | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| SNC COGEDIM SAVOIES-LEMAN | 348145541 | | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| SNC COGEDIM AQUITAINE | 388620015 | | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| SNC COGEDIM ATLANTIQUE | 501734669 | | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| SNC COGEDIM LANGUEDOC ROUSSILLON | 532818085 | | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| SNC COGEDIM EST | 419461546 | | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| COGEDIM SAS | 54500814 | | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| SCCV ASNIERES ALPHA | 529222028 | co-entreprise | ME | 50,0% | 50,0% | ME | 50,0% | 50,0% |
| SCCV ANNEMASSE FOSSARD | 803779438 | | IG | 80,0% | 100,0% | IG | 80,0% | 100,0% |
| SCCV RADOIRE ORDET | 808870323 | | IG | 80,0% | 100,0% | IG | 80,0% | 100,0% |
| SCCV RACINE CARRE - AIX LA DURANNE | 801954132 | co-entreprise | ME | 49,0% | 49,0% | ME | 49,0% | 49,0% |
| SCCV ROSSO | 789910601 | | IG | 70,0% | 100,0% | IG | 70,0% | 100,0% |
| SCCV PARIS CAMPAGNE PREMIERE | 530706936 | | IG | 51,0% | 100,0% | IG | 51,0% | 100,0% |
| SCCV LAMY ILOT AUBERVILLIERS | 798364030 | | IG | 80,0% | 100,0% | IG | 80,0% | 100,0% |
| SCCV PANTIN MEHUL | 807671656 | | IG | 51,0% | 100,0% | IG | 51,0% | 100,0% |
| SCCV CARDINAL LEMOINE | 812133080 | co-entreprise | ME | 50,0% | 50,0% | ME | 50,0% | 50,0% |
| SCCV ALFORTVILLE MANDELA | 814412391 | | IG | 51,0% | 100,0% | IG | 51,0% | 100,0% |
| SCCV JOINVILLE PARIS LIBERTE | 814629655 | | IG | 51,0% | 100,0% | IG | 51,0% | 100,0% |
| SCCV STRASBOURG RUE DE COLMAR | 822392262 | | IG | 85,0% | 100,0% | IG | 85,0% | 100,0% |

| SOCIÉTÉ | SIREN | 30/06/2017 | | | 31/12/2016 | | |
|--|-----------|---------------------|---------|-------------|------------|---------|-------------|
| | | Méthode | Intérêt | Intégration | Méthode | Intérêt | Intégration |
| Bureaux | | | | | | | |
| ALTAREA COGEDIM ENTREPRISE PROMOTION SNC | 535056378 | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| ACEP INVEST 2 CDG NEUILLY / EX ACEP INVEST 4 | 794194274 | entreprise associée | ME | 16,7% | 16,7% | ME | 16,7% |
| AF INVESTCO 4 (Snc) | 798601936 | entreprise associée | ME | 8,3% | 8,3% | ME | 8,3% |
| GERLAND 1 SNC | 503964629 | co-entreprise | ME | 50,0% | 50,0% | ME | 50,0% |
| PASCALPROPCO (SAS) | 437929813 | entreprise associée | ME | 15,1% | 15,1% | ME | 15,1% |
| SNC COGEDIM ENTREPRISE | 424932903 | | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% |
| SNC EUROMED CENTER | 504704248 | co-entreprise | ME | 50,0% | 50,0% | ME | 50,0% |
| SAS LIFE INTERNATIONAL COGEDIM | 518333448 | | IG | 50,1% | 100,0% | IG | 50,1% |
| SNC ROBINI | 501765382 | co-entreprise | ME | 50,0% | 50,0% | ME | 50,0% |

4.3 EVOLUTION DU PERIMETRE DE CONSOLIDATION

| | 31/12/2016 | Acquisition | Création | Cession | Absorption, dissolution, déconsolidation | Changement de mode de consolidation | 30/06/2017 |
|---------------------------------|------------|-------------|-----------|----------|--|-------------------------------------|------------|
| <i>En nombre de sociétés</i> | | | | | | | |
| Filiales en intégration globale | 255 | | 9 | | (1) | | 263 |
| Coentreprises * | 73 | | 2 | | | | 75 |
| Entreprises associées * | 103 | 1 | 7 | | (14) | | 97 |
| Total | 431 | 1 | 18 | - | (15) | - | 435 |

* Entités consolidées selon la méthode de la mise en équivalence

Détail des acquisitions nettes de sociétés consolidées, trésorerie acquise déduite

Il s'agit principalement, sur l'exercice 2016, de l'acquisition du Groupe Pitch Promotion.

| <i>En millions d'euros</i> | 30/06/2017 | 31/12/2016 | 30/06/2016 |
|---|--------------|---------------|---------------|
| Investissement en titres consolidés | (0,0) | (116,7) | (116,7) |
| Dette sur acquisition de titres de participation consolidés | - | - | - |
| Trésorerie des sociétés acquises | - | 35,5 | 35,3 |
| Total | (0,0) | (81,3) | (81,3) |

4.4 TITRES ET CREANCES SUR LES SOCIETES MISES EN EQUIVALENCE OU NON CONSOLIDEES

En application des normes IFRS 10, 11 et 12 sont comptabilisées dans le poste titres et créances dans les sociétés mises en équivalence les participations dans les

co-entreprises ainsi que dans les entreprises associées y compris les créances rattachées à ces participations.

4.4.1 Valeurs en équivalence des co-entreprises et des entreprises associées et créances rattachées

| <i>En millions d'euros</i> | 30/06/2017 | 31/12/2016 |
|--|--------------|--------------|
| Valeur en équivalence des co-entreprises | 17,2 | 18,1 |
| Valeur en équivalence des entreprises associées | 116,4 | 116,0 |
| Valeur des Participations mises en équivalence | 133,7 | 134,0 |
| Titres non consolidés | 1,2 | 0,7 |
| Créances sur co-entreprises | 38,8 | 26,8 |
| Créances sur entreprises associées | 109,5 | 85,1 |
| Créances sur filiales en équivalence et participations non consolidées | 148,3 | 111,9 |
| Total Titres et créances sur les sociétés en équivalence et non consolidées | 283,2 | 246,6 |

4.4.2 Principaux éléments du bilan et du compte de résultat des co-entreprises et des entreprises associées

| <i>En millions d'euros</i> | Co- Entreprises | Entreprises Associées | 30/06/2017 | Co- Entreprises | Entreprises Associées | 31/12/2016 | Co- Entreprises | Entreprises Associées | 30/06/2016 |
|---|--------------------|--------------------------|--------------|--------------------|--------------------------|--------------|--------------------|--------------------------|--------------|
| Eléments du bilan en quote-part : | | | | | | | | | |
| Actifs non courants | 4,2 | 222,7 | 226,9 | 3,9 | 181,0 | 184,9 | 3,0 | 166,5 | 169,5 |
| Actifs courants | 140,6 | 245,2 | 385,9 | 154,0 | 290,1 | 444,1 | 144,3 | 234,6 | 378,9 |
| Total Actifs | 144,8 | 468,0 | 612,8 | 157,9 | 471,1 | 629,0 | 147,3 | 401,1 | 548,3 |
| Passifs non courants | 11,9 | 134,2 | 146,1 | 16,4 | 95,8 | 112,2 | 15,0 | 90,5 | 105,4 |
| Passifs courants | 115,7 | 217,4 | 333,0 | 123,4 | 259,4 | 382,7 | 115,2 | 200,8 | 316,0 |
| Total Dettes | 127,6 | 351,5 | 479,1 | 139,8 | 355,2 | 495,0 | 130,1 | 291,3 | 421,4 |
| Actif net en équivalence | 17,2 | 116,4 | 133,7 | 18,1 | 116,0 | 134,0 | 17,1 | 109,8 | 126,9 |
| Eléments du compte de résultat en quote-part : | | | | | | | | | |
| Résultat opérationnel | 5,4 | 8,5 | 13,9 | 13,9 | 25,8 | 39,8 | 7,3 | 6,9 | 14,3 |
| Coût de l'endettement net | (0,1) | (0,9) | (1,0) | (0,1) | (1,5) | (1,6) | (0,0) | (0,9) | (0,9) |
| Résultat de cession des participations | - | - | - | - | 0,0 | 0,0 | - | - | - |
| Dividendes | - | 0,2 | 0,2 | - | 0,5 | 0,5 | - | 0,2 | 0,2 |
| Résultat net avant impôt | 5,3 | 7,8 | 13,1 | 13,9 | 24,8 | 38,6 | 7,3 | 6,2 | 13,6 |
| Impôts sur les sociétés | 2,4 | (1,1) | 1,3 | (2,6) | (4,6) | (7,2) | (2,1) | 0,7 | (1,4) |
| Résultat net en équivalence (après impôt) | 7,7 | 6,7 | 14,4 | 11,3 | 20,2 | 31,4 | 5,2 | 6,9 | 12,2 |
| Résultat hors groupe | - | (0,0) | (0,0) | - | (0,0) | (0,0) | - | (0,0) | (0,0) |
| Résultat net, part du groupe | 7,7 | 6,7 | 14,4 | 11,3 | 20,2 | 31,4 | 5,2 | 6,9 | 12,2 |

Le chiffre d'affaires réalisé avec les co-entreprises par le groupe s'établit à 5,3 millions d'euros au 30 juin 2017, contre 4,7 millions d'euros au 31 décembre 2016 et 1,7 million d'euros au 30 juin 2016.

Le chiffre d'affaires réalisé avec les entreprises associées par le groupe s'établit à 3,9 millions d'euros au 30 juin 2017, contre 12,1 millions d'euros au 31 décembre 2016 et 4,3 millions d'euros au 30 juin 2016.

4.4.3 Engagements donnés ou reçus au titre des co-entreprises (en quote-part)

Engagements donnés

La société Cogedim Résidences Services s'est engagée à verser des loyers dans le cadre de la prise à bail de Résidences Services Cogedim Club®. En contrepartie, Cogedim Résidences Services reçoit des loyers des sous-locataires.

Des garanties financières d'achèvement ont été données dans le cadre de l'activité de promotion immobilière pour les co-entreprises, et s'élèvent à 25,1 millions d'euros en quote-part.

5.1 MARGE IMMOBILIERE

La marge immobilière du groupe Altareit s'établit au 30 juin 2017 à 77,0 millions d'euros contre 48,8 millions d'euros au

30 juin 2016. La croissance est soutenue à la fois par le Logements et par le Bureaux.

5.2 COUT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET ET AUTRES ELEMENTS

5.2.1 Coût de l'endettement financier net

| <i>En millions d'euros</i> | 30/06/2017 | 31/12/2016 | 30/06/2016 |
|--|--------------|---------------|--------------|
| Intérêts auprès des établissements de crédit | (11,9) | (21,7) | (10,3) |
| Intérêts sur avance d'associés | (0,0) | (0,0) | (0,1) |
| Intérêts sur instruments de couverture de taux | (0,0) | (0,0) | (0,0) |
| Commissions de non utilisation | (0,2) | (0,5) | (0,3) |
| Autres charges financières | (1,4) | (2,6) | (1,1) |
| Frais financiers capitalisés | 4,1 | 6,0 | 2,7 |
| Charges financières FFO | (9,4) | (18,8) | (9,1) |
| Produits nets sur cession de VMP | – | 0,0 | 0,0 |
| Intérêts sur avances d'associés | 1,3 | 1,8 | 1,0 |
| Autres produits d'intérêts | 0,0 | 0,1 | – |
| Produits d'intérêts sur comptes courants bancaires | – | – | – |
| Intérêts sur instruments de couverture de taux | 3,5 | 6,5 | 3,2 |
| Produits financiers FFO | 4,9 | 8,4 | 4,2 |
| COÛT DE L'ENDETTEMENT NET FFO | (4,5) | (10,3) | (4,9) |
| Étalement des frais d'émission d'emprunt (1) | (0,5) | (1,5) | (0,4) |
| Charges financières calculées | (0,5) | (1,5) | (0,4) |
| Autres produits d'intérêts | – | – | 0,4 |
| Produits financiers calculés | – | – | 0,4 |
| COÛT DE L'ENDETTEMENT NET | (5,0) | (11,8) | (4,9) |

(1) Étalement selon la méthode du coût amorti des frais d'émission d'emprunts conformément aux normes IAS 32 / 39.

Les charges d'intérêts sur emprunts auprès des établissements de crédit comprennent l'incidence de l'étalement selon la méthode du coût amorti des frais d'émission d'emprunts conformément aux normes IAS 32 / 39.

Les frais financiers capitalisés concernent uniquement les sociétés portant un actif éligible en cours de développement ou de construction (activités de promotion pour comptes de tiers) et viennent en diminution du poste d'intérêts auprès des établissements de crédit.

Le taux de capitalisation utilisé pour déterminer les montants des coûts d'emprunt pouvant être incorporés dans le coût des actifs correspond au taux des financements spécifiquement affectés au développement des actifs ou, s'il n'existe pas de financement spécifique, au coût moyen de

l'endettement supporté par la Société et non spécifiquement affecté.

5.2.2 Impact résultat des instruments financiers

Les variations de valeur et le résultat de cessions des instruments financiers constituent une charge nette de (2,9) millions d'euros au 30 juin 2017 contre (3,6) millions d'euros au 30 juin 2016. Ils correspondent à la somme des variations de valeur des instruments de couverture de taux d'intérêt utilisés par le Groupe.

5.3 IMPÔT SUR LES RÉSULTATS

Analyse de la charge d'impôt

La charge d'impôt s'analyse comme suit (répartition entre impôts exigibles et différés et ventilation par nature de l'impôt différé) :

| <i>En millions d'euros</i> | 30/06/2017 | 31/12/2016 | 30/06/2016 |
|---|---------------|---------------|--------------|
| Impôt courant | (2,9) | (1,0) | (2,2) |
| Activation de déficits et/ou consommation de déficit activé | (0,6) | (23,5) | (0,4) |
| Ecart d'évaluation | 1,0 | 6,5 | 0,6 |
| Juste valeur des instruments financiers de couverture | 1,0 | 0,9 | 1,1 |
| Marge à l'avancement | (7,8) | (7,2) | (4,3) |
| Autres différences temporelles | (2,0) | (2,0) | (3,5) |
| Impôt différé | (8,4) | (25,2) | (6,4) |
| Total produit (charge) d'impôt | (11,3) | (26,2) | (8,6) |

Taux effectif d'impôt

| <i>En millions d'euros</i> | 30/06/2017 | 31/12/2016 | 30/06/2016 |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|
| Résultat avant impôt des sociétés intégrées | 32,0 | 34,5 | 18,7 |
| Economie (charge) d'impôt du groupe | (11,3) | (26,2) | (8,6) |
| Taux effectif d'impôt | (35,12)% | (75,84)% | (46,09)% |
| Taux d'impôt en France | 34,43% | 34,43% | 34,43% |
| Impôt théorique | (11,0) | (11,9) | (6,4) |
| Ecart entre l'impôt théorique et l'impôt réel | (0,2) | (14,3) | (2,2) |
| Ecart lié au traitement des déficits | 5,8 | (13,3) | 2,2 |
| Autres différences permanentes et différences de taux | (6,1) | (1,0) | (4,3) |

Les écarts liés au traitement des déficits correspondent à la charge d'impôt afférente à des déficits générés dans l'exercice et non activés, et/ou à l'économie d'impôt afférente à la consommation ou l'activation dans l'exercice d'un déficit antérieur non activé.

Actifs et passifs d'impôts différés

| <i>En millions d'euros</i> | Au 30/06/2017 | Au 31/12/2016 |
|---|---------------|---------------|
| Déficits fiscaux activés | 129,6 | 130,1 |
| Ecart d'évaluation | (27,0) | (27,9) |
| Juste valeur des immeubles de placement | – | – |
| Juste valeur des instruments financiers | 0,0 | (1,0) |
| Marge à l'avancement | (26,3) | (16,6) |
| Autres différences temporelles | (0,7) | 0,2 |
| Impôts différés nets au bilan | 75,6 | 84,8 |

Les impôts différés relatifs aux écarts d'évaluation se réfèrent principalement aux marques détenues par le Groupe. Les impôts différés relatifs aux activations de déficits fiscaux se rapportent principalement aux déficits activés dans le groupe d'intégration fiscale Altareit

Les impôts différés sont calculés au taux de 34,43% en vigueur aujourd'hui en France. La loi de finances pour 2017

prévoit la baisse du taux de l'impôt sociétés, qui serait fixé à 28,92% au 1er janvier 2019 pour le groupe Altareit ; en conséquence une décote a été appliquée à l'impôt calculé sur les éléments identifiés comme sans retournement avant cette date, à savoir d'une part les marques Cogedim et Pitch (impôt différé passif), d'autre part une fraction non consommée des déficits propres activés dans les sociétés Alta-Faubourg et Cogedim (impôt différé actif).

5.4 RÉSULTAT PAR ACTION

Le résultat net par action non dilué (résultat de base par action) correspond au résultat net part du Groupe, rapporté au nombre moyen pondéré des actions en circulation au cours de l'exercice, déduction faite du nombre moyen pondéré de titres auto-détenus.

Pour le calcul du résultat net dilué par action, le nombre moyen pondéré d'actions en circulation est ajusté pour tenir compte de l'effet potentiellement dilutif de tous les instruments de capitaux propres émis par la société.

Les actions potentielles sont traitées comme dilutives si la conversion éventuelle en actions ordinaires implique une réduction du résultat par action.

| | 30/06/2017 | 31/12/2016 | 30/06/2016 |
|---|--------------|--------------|--------------|
| Numérateur | | | |
| Résultat net des activités poursuivies, part du Groupe | 31,8 | 37,3 | 20,6 |
| Résultat net des activités cédées, part du Groupe | – | 2,2 | 2,2 |
| Résultat net global, part du Groupe | 31,8 | 39,5 | 22,8 |
| Dénominateur | | | |
| Nombre moyen d'actions pondéré non dilué | 1 748 528 | 1 748 274 | 1 748 187 |
| Effet des actions potentielles dilutives | | | |
| <i>Option de souscription d'actions</i> | | | |
| <i>Droits d'attribution d'actions gratuites</i> | | | |
| Effet dilutif potentiel total | – | – | – |
| Nombre moyen d'actions pondéré dilué | 1 748 528 | 1 748 274 | 1 748 187 |
| Résultat net non dilué des activités poursuivies par action (en €) | 18,19 | 21,31 | 11,80 |
| Résultat net non dilué des activités destinées à la vente par action (en €) | – | 1,27 | 1,27 |
| Résultat net non dilué par action (en €) | 18,19 | 22,58 | 13,07 |
| Résultat net dilué des activités poursuivies par action (en €) | 18,19 | 21,31 | 11,80 |
| Résultat net dilué des activités destinées à la vente par action (en €) | – | 1,27 | 1,27 |
| Résultat net dilué par action (en €) | 18,19 | 22,58 | 13,07 |

NOTE 6 Passifs

6.1 CAPITAUX PROPRES

6.1.1 Capital, paiement en actions et actions propres

Capital (en €)

| En nombre de titres et en euros | Nombre d'actions | Nominal | Capital social |
|--|------------------|-------------|----------------------|
| Nombre d'actions émises au 31 décembre 2015 | 1 750 487 | 1,50 | 2 626 731 (*) |
| Aucune modification sur l'exercice 2016 | | | |
| Nombre d'actions émises au 31 décembre 2016 | 1 750 487 | 1,50 | 2 626 731 (*) |
| Aucune modification sur l'exercice 2017 | | | |
| Nombre d'actions émises au 30 juin 2017 | 1 750 487 | 1,50 | 2 626 731 (*) |

(*) : le capital social incorpore un montant de 1000€ correspondant à la valeur nominale des 10 parts sociales attribuées au gérant commandité

Gestion du capital

La gestion du capital de la Société vise à assurer sa liquidité et à optimiser sa structure financière.

Paiements en actions

Les paiements en actions sont des transactions fondées sur la valeur des titres de la société Altarea SCA, société cotée qui contrôle Altareit ; le règlement peut se faire en instruments de capitaux propres ou en trésorerie, toutefois les plans portant sur le titre Altarea SCA seront réglés exclusivement en actions.

La charge brute constatée au compte de résultat au titre des paiements en actions s'élève à (6,0) millions d'euros au 30 juin 2017, contre (4,0) millions d'euros au 30 juin 2016.

Attribution d'actions gratuites

| Date d'attribution | Nombre de droits attribués | Date d'acquisition | Droits en circulation au 31/12/2016 | Attribution | Livraison | Droits annulés (*) | Droits en circulation au 30/06/2017 |
|--------------------------------------|----------------------------|--------------------|-------------------------------------|---------------|-----------------|--------------------|-------------------------------------|
| Plan d'attribution sur titres | | | | | | | |
| 01 février 2016 | 22 765 | 01 février 2017 | 20 625 | | (20 074) | (551) | - |
| 08 février 2016 | 20 914 | 08 février 2017 | 19 739 | | (19 569) | (170) | - |
| 25 février 2016 | 10 700 | 25 février 2017 | 9 450 | | (9 612) | 162 | - |
| 31 mars 2016 | 18 550 | 31 mars 2018 | 17 600 | | - | (768) | 16 832 |
| 07 avril 2016 | 5 390 | 07 avril 2017 | 5 380 | | (5 160) | (220) | - |
| 15 avril 2016 | 5 225 | 15 avril 2017 | 5 040 | | (4 748) | (292) | - |
| 25 juillet 2016 | 4 160 | 25 juillet 2017 | 4 035 | | | (195) | 3 840 |
| 19 octobre 2016 | 2 000 | 30 mars 2018 | 2 000 | | | - | 2 000 |
| 10 novembre 2016 | 3 334 | 30 mars 2018 | 3 334 | | | - | 3 334 |
| 10 novembre 2016 | 3 500 (**) | 11 avril 2019 | 3 500 | | | - | 3 500 |
| 14 décembre 2016 | 21 585 (**) | 10 avril 2019 | 21 385 | | | (593) | 20 792 |
| 15 décembre 2016 | 19 170 | 1 février 2018 | 19 170 | | | (555) | 18 615 |
| 16 décembre 2016 | 23 079 | 1 février 2018 | 23 079 | | | (337) | 22 742 |
| 23 mars 2017 | 537 | 23 mars 2018 | | 537 | | - | 537 |
| 6 avril 2017 | 11 500 (**) | 30 avril 2019 | | 11 500 | | - | 11 500 |
| Total | 172 409 | | 154 337 | 12 037 | (59 163) | (3 519) | 103 692 |

(*) : droits annulés pour motifs de départ, du fait de conditions de performance non atteintes de manière certaine ou de modifications de conditions des plans

(**) : plans soumis à des conditions de performance

Actions propres

Le prix de revient des actions propres (affectées en totalité à un contrat de liquidité) est de 31 milliers d'euros pour 105 titres au 30 juin 2017, contre 30 milliers d'euros pour 162 titres au 31 décembre 2016.

Les actions propres sont éliminées par imputation directe en capitaux propres.

En outre, un produit net sur cession des actions propres a été comptabilisée directement dans les capitaux propres

pour un montant de +7,4 milliers d'euros au 30 juin 2017 (soit 4,9 milliers d'euros net d'impôt), contre un produit net de +6,5 milliers d'euros au 31 décembre 2016 (soit 4,4 milliers d'euros net d'impôt).

L'impact en trésorerie correspondant aux achats et cessions de la période s'élève à +6,1 milliers d'euros au 30 juin 2017 contre +26,9 milliers d'euros au 31 décembre 2016.

6.1.2 Dividendes proposés et versés

Aucune distribution de dividendes n'a été effectuée au cours de l'exercice 2016.

Aucune distribution de dividendes n'a été proposée à l'Assemblée Générale d'actionnaires statuant sur les comptes de l'exercice 2016.

6.2 ENDETTEMENT FINANCIER NET ET SURETES

Emprunts et dettes financières courants et non courants, et trésorerie nette

| | 31/12/2016 | Flux de trésorerie | Variation "non cash" | | | | 30/06/2017 |
|---|----------------|--------------------|--------------------------------|-------------------------|---------------|----------------|----------------|
| | | | Etalement des frais d'émission | Changement de périmètre | Actualisation | Autres impacts | |
| Billets de trésorerie | 138,3 | 104,6 | - | - | - | - | 242,9 |
| Emprunts bancaires, hors intérêts courus et découverts bancaires | 679,8 | 23,1 | 0,5 | (2,8) | - | - | 700,5 |
| Endettement obligataire et bancaire hors intérêts courus et découverts bancaires | 818,1 | 127,7 | 0,5 | (2,8) | - | - | 943,4 |
| Intérêts courus sur emprunts bancaires | 5,2 | (4,1) | - | (0,0) | - | - | 1,1 |
| Endettement obligataire et bancaire hors découverts bancaires | 823,3 | 123,6 | 0,5 | (2,8) | - | - | 944,6 |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | (253,1) | (47,5) | - | (0,8) | - | - | (301,4) |
| Découverts bancaires | 2,0 | 4,8 | - | 0,0 | - | - | 6,8 |
| Trésorerie nette | (251,1) | (42,7) | - | (0,8) | - | - | (294,6) |
| Endettement obligataire et bancaire net | 572,2 | 80,9 | 0,5 | (3,7) | - | - | 649,9 |
| Avances Actionnaire, Groupe et associés | 105,8 | 42,1 | - | (2,1) | - | (0,3) | 145,5 |
| Intérêts courus sur avances Actionnaire, Groupe et associés | - | 0,0 | - | - | - | - | 0,0 |
| Endettement financier net | 678,0 | 123,0 | 0,5 | (5,8) | - | (0,3) | 795,5 |

Les emprunts bancaires, hors intérêts courus et découverts bancaires sont notamment constitués :

- des emprunts auprès des établissements de crédit pour 418,4 millions d'euros contre 419,3 millions d'euros au 31 décembre 2016,
- des financements bancaires des opérations de promotion pour 275,8 millions d'euros contre 253,9 millions d'euros au 31 décembre 2016.

Au cours du semestre, le Groupe a principalement :

- mis en place des financements Corporate pour un montant de 100 millions d'euros,
- remboursé les financements Corporate arrivant à échéance à hauteur de 100 millions d'euros,
- continué à émettre des billets de trésorerie (plus 104,6 millions d'euros sur le semestre).

Les financements ne sont pas tous tirés dans leur totalité au 30 juin 2017.

Le compte courant passif avec Altarea SCA s'élève à 99,1 millions d'euros contre 45,2 millions d'euros au 31 décembre 2016.

Les variations de périmètre sont liées à des changements de mode de consolidation de certaines sociétés de programmes.

Le coût de l'endettement est analysé dans la note sur le résultat.

Trésorerie nette

Les valeurs mobilières de placement classées en équivalents de trésorerie sont enregistrées à leur juste valeur à chaque arrêté comptable.

Ventilation par échéance de l'endettement bancaire

| En millions d'euros | 30/06/2017 | 31/12/2016 |
|--|--------------|--------------|
| < 3 mois | 137,1 | 129,9 |
| De 3 à 6 mois | 133,6 | 136,7 |
| De 6 à 9 mois | 34,2 | 24,6 |
| De 9 à 12 mois | 37,4 | 53,9 |
| A moins d'1 an | 342,3 | 345,0 |
| A 2 ans | 155,8 | 140,6 |
| A 3 ans | 105,6 | 51,9 |
| A 4 ans | 234,4 | 247,6 |
| A 5 ans | 0,9 | 26,9 |
| De 1 à 5 ans | 496,6 | 467,0 |
| Plus de 5 ans | 115,4 | 15,9 |
| Frais d'émission restant à amortir | (2,9) | (2,6) |
| Total endettement bancaire brut | 951,3 | 825,3 |

La part à moins d'un an de l'endettement bancaire est stable (augmentation des billets de trésorerie et donc de leur échéancier, compensée par l'extinction d'une dette bancaire Corporate). L'échéance à plus de 5 ans est relative aux nouveaux financements mis en place sur la période.

Ventilation par sûretés de l'endettement bancaire

| En millions d'euros | 30/06/2017 | 31/12/2016 |
|--|--------------|--------------|
| Promesses d'hypothèques | 271,6 | 249,6 |
| Privilège de prêteur de denier | 26,0 | 27,0 |
| Nantissement de créances | 6,3 | 6,5 |
| Nantissement de titres | 235,0 | 235,0 |
| Cautions données par Altarea SCA | 159,0 | 159,0 |
| Non garanti | 256,4 | 150,8 |
| Total | 954,2 | 827,9 |
| Frais d'émission restant à amortir | (2,9) | (2,6) |
| Total endettement bancaire brut | 951,3 | 825,3 |

Les promesses d'hypothèques et de privilège de prêteur de deniers concernent principalement les activités de Promotion. Les nantissements de titres ou les cautions sont des garanties données pour certains financements.

Ventilation par taux de l'endettement bancaire

| En millions d'euros | Endettement bancaire brut | | |
|---------------------|---------------------------|-----------|-------|
| | Taux variable | Taux fixe | Total |
| Au 30 juin 2017 | 951,3 | – | 951,3 |
| Au 31 décembre 2016 | 725,3 | 100,0 | 825,3 |

La dette à taux fixe s'est éteinte sur le semestre. La valeur de marché de la dette à taux fixe s'élevait 99,5 millions d'euros au 31 décembre 2016.

Echéancier des intérêts à payer dans le futur

| En millions d'euros | 30/06/2017 | 31/12/2016 |
|-----------------------|-------------|-------------|
| < 3 mois | 3,0 | 7,1 |
| De 3 à 6 mois | 2,8 | 1,8 |
| De 6 à 9 mois | 2,7 | 2,3 |
| De 9 à 12 mois | 2,7 | 2,2 |
| A moins d'1 an | 11,2 | 13,5 |
| A 2 ans | 9,2 | 7,2 |
| A 3 ans | 7,6 | 5,6 |
| A 4 ans | 5,1 | 5,1 |
| A 5 ans | 2,5 | 0,4 |
| De 1 à 5 ans | 24,4 | 18,3 |

Ces charges futures d'intérêts concernent les emprunts et les instruments.

6.3 PROVISIONS

| En millions d'euros | 30/06/2017 | 31/12/2016 |
|--|-------------|-------------|
| Provision pour indemnité de départ en retraite | 6,7 | 6,5 |
| Autres provisions | 8,0 | 8,5 |
| Total Provisions | 14,7 | 15,0 |

La provision pour indemnité de départ en retraite a été valorisée, comme pour les exercices précédents, par un actuaire externe. Les principes d'évaluation et de comptabilisation sont détaillés dans les principes et méthodes comptables de la Société, § 2.3.15 de l'annexe aux comptes consolidés publiés au 31 décembre 2016. Les hypothèses principales de l'évaluation de l'engagement sont le taux de rotation des effectifs, le taux d'actualisation et le taux de revalorisation des salaires : une variation de +/- 0,25% de ces deux derniers critères n'entraîneraient pas d'impact significatif.

Les autres provisions couvrent principalement :

- les risques contentieux liés aux opérations de construction,
- les risques de défaillance de certains co-promoteurs,
- ainsi que les estimations de risques résiduels attachés à des programmes terminés (litiges, garantie décennale, décompte général définitif, etc).

7.1 IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET ÉCARTS D'ACQUISITION

| <i>En millions d'euros</i> | Valeurs brutes | Amortissements et/ou dépréciations | 30/06/2017 | 31/12/2016 |
|---|----------------|------------------------------------|--------------|--------------|
| Écarts d'acquisition | 383,3 | (243,7) | 139,6 | 139,6 |
| Marques | 89,9 | | 89,9 | 89,9 |
| Relations clientèles | 191,7 | (188,9) | 2,8 | 5,5 |
| Logiciels, brevets & droits similaires | 16,2 | (12,2) | 4,0 | 3,4 |
| Droit au bail | 2,2 | (2,2) | 0,1 | 0,1 |
| Autres | 0,2 | (0,0) | 0,2 | 0,2 |
| Autres immobilisations incorporelles | 18,5 | (14,4) | 4,2 | 3,6 |
| TOTAL | 683,5 | (447,0) | 236,5 | 238,7 |

| <i>En millions d'euros</i> | 30/06/2017 | 31/12/2016 |
|--|--------------|--------------|
| Valeur nette en début de période | 238,7 | 182,6 |
| Acquisitions d'immobilisations incorporelles | 1,2 | 1,8 |
| Cession et mise au rebut | (0,0) | (0,0) |
| Variation de périmètre et autres | – | 60,1 |
| Changement de méthode comptable | | |
| Dotations nettes aux amortissements | (3,4) | (5,9) |
| Valeur nette en fin de période | 236,5 | 238,7 |

Les marques concernent la marque historique Cogedim et la marque Pitch Promotion acquise lors de la prise de contrôle du promoteur le 26 février 2016. Ces marques sont à durée de vie indéfinie, et donc non amortissables.

Les écarts d'acquisition concernent l'écart d'acquisition historique de Cogedim et celui lié à l'acquisition de Pitch Promotion.

Le montant net des relations clientèles concerne les relations liées à l'acquisition du promoteur Pitch Promotion et sont amortissables linéairement à compter de la date d'acquisition.

Écarts d'acquisition et marques issus de l'acquisition de Cogedim, et de Pitch Promotion

Le suivi des indicateurs d'activité des secteurs Logement et Bureau n'a décelé aucun indice de perte de valeur des ces activités.

Les écarts constatés au titre de l'acquisition de Cogedim et de Pitch Promotion ainsi que les marques restent donc au 30 juin 2017 respectivement d'un montant total de 139,6 millions d'euros et 89,9 millions d'euros.

7.2 IMMEUBLES DE PLACEMENT

Les immeubles de placement concernent des actifs à usage de bureaux et sont évalués au coût.

7.3 BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT D'EXPLOITATION

Synthèse des éléments composant le besoin en fonds de roulement d'exploitation

| En millions d'euros | 30/06/2017 | 31/12/2016 | Flux | |
|--|----------------|----------------|-----------------------|-----------------------------------|
| | | | Généré par l'activité | Variations de périmètre et autres |
| Stocks et en-cours nets | 1 085,8 | 959,6 | 135,6 | (9,4) |
| Créances clients nettes | 151,8 | 137,3 | 14,4 | 0,1 |
| Autres créances d'exploitation nettes | 277,9 | 248,6 | 34,1 | (4,7) |
| Créances clients et autres créances d'exploitation nettes | 429,7 | 385,9 | 48,4 | (4,6) |
| Dettes fournisseurs | (414,3) | (395,5) | (18,9) | 0,1 |
| Autres dettes d'exploitation | (497,0) | (484,4) | (25,0) | 12,4 |
| Dettes fournisseurs et autres dettes d'exploitation | (911,3) | (879,9) | (43,9) | 12,5 |
| BFR d'exploitation | 604,2 | 465,6 | 140,1 | (1,6) |

Nota : Présentation hors les créances et dettes sur cession ou acquisition d'actifs immobilisés

7.3.1 Stocks et en cours

| En millions d'euros | Stocks bruts | Dépréciations | Stocks nets |
|---|----------------|---------------|----------------|
| Au 31 décembre 2016 | 963,4 | (3,8) | 959,6 |
| Variation | 135,4 | 0,0 | 135,4 |
| Dotations | – | (0,9) | (0,9) |
| Reprises | – | 1,2 | 1,2 |
| Transfert vers ou provenant d'autres catégories | 0,5 | (0,3) | 0,2 |
| Variation de périmètre | (9,6) | – | (9,6) |
| Au 31 décembre 2017 | 1 089,8 | (4,0) | 1 085,8 |

La variation des stocks s'expliquent principalement par l'évolution de l'activité du Groupe. Les variations de périmètre sont liées à des changements de mode de consolidation.

7.3.3 Créances clients et autres créances

| <i>En millions d'euros</i> | 30/06/2017 | 31/12/2016 |
|---|--------------|--------------|
| Créances clients et comptes rattachés brut | 152,5 | 138,0 |
| Perte de valeur à l'ouverture | (0,7) | (0,6) |
| Dotations | (0,1) | (0,1) |
| Variations de périmètre | – | (0,0) |
| Reprises | 0,0 | (0,0) |
| Autres variations | 0,0 | 0,0 |
| Perte de valeur à la clôture | (0,8) | (0,7) |
| Créances clients nettes | 151,8 | 137,3 |
| Avances et acomptes versés | 27,9 | 30,0 |
| Créances de TVA | 170,9 | 150,4 |
| Débiteurs divers | 49,4 | 45,9 |
| Charges constatées d'avance | 33,8 | 26,5 |
| Total autres créances d'exploitation brutes | 281,9 | 252,8 |
| Perte de valeur à l'ouverture | (4,3) | (4,1) |
| Dotations | (0,6) | (0,3) |
| Variations de périmètre | – | (0,0) |
| Reprises | 0,9 | 0,1 |
| Perte de valeur à la clôture | (4,0) | (4,3) |
| Créances d'exploitation nettes | 277,9 | 248,6 |
| Créances clients et autres créances d'exploitation | 429,7 | 385,9 |
| Créances sur cession d'immobilisations | 0,2 | 0,2 |
| Créances clients et autres créances d'exploitation | 429,8 | 386,0 |

Créances clients

Les créances au titre des Ventes en l'Etat Futur d'Achèvement sont enregistrées toutes taxes comprises et représentent le chiffre d'affaires à l'avancement diminué des encaissements reçus des clients.

Avances et acomptes versés

Les avances et acomptes correspondent aux indemnités d'immobilisation versées par Cogedim aux vendeurs de terrains à la signature des promesses de ventes (pour celles qui ne sont pas cautionnées) dans le cadre de son activité de promotion. Elles sont imputables sur le prix à payer lors de la signature de l'achat du terrain.

Les avances terrains sont provisionnées à hauteur de 3,4 millions d'euros.

7.3.4 Dettes fournisseurs et autres dettes

| <i>En millions d'euros</i> | 30/06/2017 | 31/12/2016 |
|---|--------------|--------------|
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés | 414,3 | 395,5 |
| Avances et acomptes reçus des clients | 334,6 | 322,9 |
| TVA collectée | 59,3 | 59,9 |
| Autres dettes fiscales et sociales | 38,6 | 36,8 |
| Produits constatés d'avance | 1,8 | 2,4 |
| Autres dettes | 62,7 | 62,5 |
| Autres dettes d'exploitation | 497,0 | 484,4 |
| Dettes sur immobilisations | 10,7 | 10,6 |
| Dettes fournisseurs et autres dettes | 922,0 | 890,4 |

Avances et acomptes reçus des clients

Ce poste comprend les avances nettes reçues des clients dans les programmes immobiliers où les créances clients TTC calculées à l'avancement sont supérieures aux appels de fonds encaissés.

NOTE 8 Gestion des risques financiers

Dans le cadre de ses activités opérationnelles et financières, le groupe est exposé aux risques suivants : le risque de taux d'intérêt, le risque de liquidité, le risque de contrepartie, le risque de change.

8.1 VALEUR COMPTABLE DES INSTRUMENTS FINANCIERS PAR CATEGORIE SELON IAS 39

Au 30 juin 2017

| En millions d'euros | Valeur totale au bilan | Actifs non financiers | Actifs et passifs financiers évalués au coût amorti | | Actifs et passifs financiers évalués à la juste valeur | | | | |
|---|------------------------|-----------------------|---|-----------------------|--|--|------------|-------------|--------------|
| | | | Prêts Créances | Dettes au coût amorti | Actifs disponibles à la vente | Actifs et passifs à la juste valeur par résultat | Niveau 1 * | Niveau 2 ** | Niveau 3 *** |
| ACTIFS NON COURANTS | 289,8 | 134,9 | 154,9 | - | - | - | - | - | - |
| Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence ou non consolidées | 283,2 | 134,9 | 148,3 | - | - | - | - | - | - |
| Prêts et créances (non courant) | 6,6 | - | 6,6 | - | - | - | - | - | - |
| ACTIFS COURANTS | 738,6 | - | 730,4 | - | - | 8,2 | 8,2 | - | - |
| Clients et autres créances | 429,8 | - | 429,8 | - | - | - | - | - | - |
| Prêts et créances financières (courant) | 7,4 | - | 7,4 | - | - | - | - | - | - |
| Instruments financiers dérivés | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | 301,4 | - | 293,2 | - | - | 8,2 | 8,2 | - | - |
| PASSIFS NON COURANTS | 610,5 | - | - | 610,5 | - | - | - | - | - |
| Emprunts et dettes financières | 609,5 | - | - | 609,5 | - | - | - | - | - |
| Dépôts et cautionnements reçus | 1,0 | - | - | 1,0 | - | - | - | - | - |
| PASSIFS COURANTS | 1 409,3 | - | - | 1 409,3 | - | 0,0 | - | 0,0 | - |
| Emprunts et dettes financières | 487,3 | - | - | 487,3 | - | - | - | - | - |
| Instruments financiers dérivés | 0,0 | - | - | 0,0 | - | - | - | - | - |
| Dettes fournisseurs et autres dettes | 922,0 | - | - | 922,0 | - | - | - | - | - |
| Dettes auprès des actionnaires | - | - | - | - | - | - | - | - | - |

* Instruments financiers faisant l'objet de cotations sur le marché actif

** Instruments financiers dont l'évaluation à la juste valeur fait appel à des techniques de valorisation reposant sur des paramètres de marché observables

*** Instruments financiers dont tout ou une partie de la juste valeur ne repose pas sur des paramètres observables

Les titres non consolidés classés en actifs disponibles à la vente sont évalués à leur juste valeur, cette dernière ayant été déterminée sur la base de leur situation comptable nette, sans détermination d'hypothèses de valorisation.

La trésorerie et équivalents de trésorerie sont répartis entre les disponibilités présentées en créances et les valeurs mobilières de placement présentées en actifs à la juste valeur de niveau 1.

8.2 RISQUE DE TAUX

Altareit détient un portefeuille de swaps, caps et collars destiné à la couverture du risque de taux sur son endettement financier à taux variable.

Altareit n'a pas opté pour la comptabilité de couverture prévue par la norme IAS 39.

Les instruments dérivés sont comptabilisés à la juste valeur.

Leur évaluation tient compte, conformément à IFRS 13, de l'ajustement de crédit de valeur (CVA), lorsque la valorisation est positive, et de l'ajustement de débit de

valeur (DVA), lorsque la valorisation est négative. Cet ajustement mesure, par l'application à chaque date de flux de la valorisation une probabilité de défaut, le risque de contrepartie, qui se définit comme le risque de devoir remplacer une opération de couverture au taux de marché en vigueur à la suite d'un défaut d'une des contreparties. Le CVA, calculé pour une contrepartie donnée, considère la probabilité de défaut de cette contrepartie. Le DVA, basé sur le risque de crédit de la Société, correspond à la perte à laquelle la contrepartie pourrait faire face en cas de défaut de la Société. L'impact est quasi nul sur la période.

Situation comptable des instruments financiers dérivés

| En millions d'euros | 30/06/2017 | 31/12/2016 |
|---------------------------|--------------|------------|
| Swaps de taux d'intérêts | (0,0) | 2,9 |
| Intérêts courus non échus | (0,0) | 4,0 |
| Total | (0,0) | 6,9 |

Les instruments dérivés ont été valorisés par une actualisation des flux de trésorerie futurs estimés sur la base de la courbe des taux d'intérêts au 30 juin 2017.

Echéancier des instruments financiers dérivés (montants notionnels)

Au 30 juin 2017

| | juin-2017 | juin-2018 | juin-2019 | juin-2020 | juin-2021 | juin-2022 |
|--------------------------------------|------------|------------|------------|-----------|-----------|-----------|
| ALTAREIT payeur à taux fixe - swap | 3,2 | 3,1 | 2,9 | - | - | - |
| ALTAREIT payeur à taux fixe - collar | - | - | - | - | - | - |
| ALTAREIT payeur à taux fixe - cap | - | - | - | - | - | - |
| Total | 3,2 | 3,1 | 2,9 | - | - | - |
| Taux moyen de couverture | 0,21% | 0,21% | 0,21% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |

Position de gestion

Au 30 juin 2017

| | juin-2017 | juin-2018 | juin-2019 | juin-2020 | juin-2021 | juin-2022 |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Emprunts et dettes bancaires à taux fixe | - | - | - | - | - | - |
| Emprunts et dettes bancaires à taux variable | (951,3) | (609,1) | (453,2) | (347,7) | (113,3) | (112,4) |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie (actif) | 301,4 | - | - | - | - | - |
| Position nette avant gestion | (649,9) | (609,1) | (453,2) | (347,7) | (113,3) | (112,4) |
| Swap | 3,2 | 3,1 | 2,9 | - | - | - |
| Collar | - | - | - | - | - | - |
| Cap | - | - | - | - | - | - |
| Total Instruments Financiers Dérivés | 3,2 | 3,1 | 2,9 | - | - | - |
| Position nette après gestion | (646,7) | (606,0) | (450,3) | (347,7) | (113,3) | (112,4) |

Analyse de la sensibilité au taux d'intérêt :

Le tableau suivant montre la sensibilité au risque de taux (incluant l'impact des instruments de couverture) sur l'ensemble du portefeuille des emprunts et dettes auprès

des établissements de crédit à taux variable et sur les instruments dérivés.

| | Augmentation / Diminution des taux d'intérêts | Incidence du gain ou de la perte sur le résultat avant impôt | Incidence sur la valeur en portefeuille d'instruments financiers |
|------------|---|--|--|
| 30/06/2017 | +50 | - 0,7 million d'euros | +0,0 million d'euros |
| | -50 | + 0,7 million d'euros | -0,0 million d'euros |
| 31/12/2016 | +50 | -1,9 million d'euros | +0,0 million d'euros |
| | -50 | +1,1 million d'euros | -0,0 million d'euros |

8.3 RISQUE DE LIQUIDITÉ

Trésorerie

Le Groupe dispose à l'actif de son bilan d'une trésorerie d'un montant de 301,4 millions au 30 juin 2017 contre 253,1 millions d'euros au 31 décembre 2016, ce qui constitue son premier outil de gestion du risque de liquidité.

Une partie de cette trésorerie est qualifiée de non disponible pour le Groupe, tout en étant disponible pour les besoins propres des filiales qui la portent : au 30 juin 2017, le montant de cette trésorerie à utilisation restrictive s'élève à 138,1 millions d'euros.

Au 30 juin 2017, en sus de la trésorerie disponible d'un montant de 163,3 millions d'euros, le Groupe dispose également de 123,3 millions d'euros supplémentaires de trésorerie mobilisable (sous la forme de lignes de crédit corporate confirmées non utilisées).

Covenants bancaires

Les covenants (ratios financiers) à respecter au titre du Groupe concernent les crédits corporate bancaires pour un montant de 394 millions.

Le crédit bancaire souscrit par Cogedim SAS est également soumis à des covenants de levier.

| | Covenants Groupe Altarea | 30/06/17 | Covenants Cogedim consolidé | 30/06/17 |
|---|--------------------------|----------|-----------------------------|----------|
| Loan To Value (LTV) | | | | |
| Dettes financières obligataires et bancaires nettes/valeur réévaluée du patrimoine de la Société | < 60% | 37,4% | | |
| Interest Cover Ratio (ICR) | | | | |
| Résultat opérationnel (colonne FFO ou cash-flow des opérations) / Coût de l'endettement net (colonne FFO) de la Société | > 2 | 8,6 | | |
| Levier | | | | |
| Levier : Dette financière nette/EBITDA | | | <= 5 | 3,5 |
| Gearing : Dette financière nette/Fonds propres | | | <= 3 | 0,7 |
| ICR : EBITDA/Frais financiers nets | | | >= 2 | 7,3 |

Risque de contrepartie

La mise en place de produits dérivés pour limiter le risque de taux expose le groupe à une éventuelle défaillance d'une contrepartie. Afin de limiter ce risque, le groupe ne réalise des opérations de couverture qu'avec les plus grandes institutions financières.

Risque de change

La Société intervenant exclusivement dans la zone Euro, aucune couverture de change n'a été mise en place.

NOTE 9 Transactions avec les Parties liées

Actionnariat d'Altareit

La répartition du capital et des droits de vote d'Altareit est la suivante :

| En pourcentage | 30/06/2017 | 30/06/2017 | 31/12/2016 | 31/12/2016 |
|--------------------------------|--------------|-----------------|--------------|-----------------|
| | % capital | % droit de vote | % capital | % droit de vote |
| Altarea | 99,63 | 99,75 | 99,63 | 99,75 |
| Altarea France | 0,11 | 0,11 | 0,11 | 0,11 |
| Alta Faubourg | 0,11 | – | 0,11 | – |
| <i>Contrôle groupe Altarea</i> | <i>99,85</i> | <i>99,86</i> | <i>99,85</i> | <i>99,86</i> |
| Auto-contrôle | 0,01 | – | 0,01 | – |
| Public | 0,14 | 0,14 | 0,14 | 0,14 |
| Total | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 |

Transactions avec les parties liées

Les parties liées s'entendent, au cas particulier, comme étant des personnes morales dont les dirigeants sont communs avec ceux de la Société.

Les principales parties liées retenues par le Groupe sont :

- Altarea, la holding de contrôle du groupe, et ses filiales notamment celles prestataires de services
- Altafi 2, gérant non associé de la Société et dont le Président est M. Alain Taravella,
- Les sociétés des actionnaires fondateurs qui détiennent des participations dans la société Altarea :
 - o les sociétés AltaGroupe, AltaPatrimoine, Altager, représentées par M. Alain Taravella,
 - o la société EVERSPEED (anciennement dénommée JN Holding), représentée par M. Jacques Nicolet.

Altarea détient Altareit à hauteur de 99,63% et Altarea France, elle-même contrôlée à 100% par Altarea, détient

0,11% d'Altareit, de même qu'Alta Faubourg, contrôlée à 100% par Altareit, détient 0,11 % d'Altareit.

Les transactions avec ces parties liées relèvent, soit de prestations de service fournies par Altareit aux parties liées ou d'opérations de financement (comptes courants et cautionnements). Les montants facturés par le groupe Altareit aux parties liées le sont à des conditions normales de marché.

Altarea porte au titre de différents emprunts une caution solidaire jusque 275 millions d'euros pour le compte de Cogedim. Altarea a octroyé une caution solidaire pour le compte d'Altareit d'un montant pouvant aller jusque 242 millions d'euros. En outre, Altarea a investi directement à 50% dans la société AF Investco 4 pour la restructuration d'un immeuble aux côtés du fonds d'investissement Altafund dans lequel Altareit détient une participation à hauteur de 16,7%.

| En millions d'euros | Altafi 2 | Altarea et ses filiales | 30/06/2017 | 31/12/2016 | 30/06/2016 |
|--------------------------------|--------------|-------------------------|---------------|---------------|--------------|
| Produits d'exploitation | 0,0 | 5,0 | 5,0 | 6,5 | 2,3 |
| Charges d'exploitation | (0,3) | (13,6) | (14,0) | (16,5) | (6,7) |
| RESULTAT OPERATIONNEL | (0,3) | (8,7) | (9,0) | (10,0) | (4,4) |
| Coût de l'endettement net | – | (1,1) | (1,1) | (2,3) | (1,1) |
| RESULTAT NET | (0,3) | (9,8) | (10,1) | (12,3) | (5,5) |

| En millions d'euros | Altafi 2 | Altarea et ses filiales | 30/06/2017 | 31/12/2016 | 30/06/2016 |
|---|------------|-------------------------|--------------|-------------|-------------|
| Actifs non courants | | 0,2 | 0,2 | 0,1 | 0,1 |
| Actifs courants | 0,0 | 6,2 | 6,2 | 2,1 | 51,5 |
| TOTAL ACTIF | 0,0 | 6,4 | 6,4 | 4,2 | 51,5 |
| Dettes fournisseurs, comptes courants et autres dettes | – | 111,2 (a) | 111,2 | 51,7 | 5,3 |
| TOTAL PASSIF | – | 111,2 | 111,2 | 51,7 | 5,3 |

(a) Principalement compte courant entre Altareit et Altarea SCA

Rémunération de la gérance

Conformément à l'article 14 des statuts, la société Altareit rémunère la Gérance d'Altafi 2 représentée par M. Alain Taravella. A ce titre, la société Altareit et ses filiales ont enregistré la charge suivante :

| En millions d'euros | Altafi 2 SAS | | |
|---------------------------------|--------------|------------|------------|
| | 30/06/2017 | 31/12/2016 | 30/06/2016 |
| Rémunération fixe de la gérance | 0,3 | 0,6 | 0,3 |
| TOTAL | 0,3 | 0,5 | 0,3 |

Rémunération des principaux dirigeants du groupe

| En millions d'euros | 30/06/2017 | 31/12/2016 | 30/06/2016 |
|--|------------|------------|------------|
| Salaires bruts ^(a) | 0,8 | 1,5 | 0,9 |
| Charges sociales | 0,3 | 0,5 | 0,4 |
| Paiements fondés sur des actions ^(b) | 0,8 | 0,9 | 0,3 |
| Nombre Actions livrées au cours de la période | 4 954 | 3 000 | 3 000 |
| Avantages postérieurs à l'emploi ^(c) | 0,0 | 0,0 | – |
| Autres avantages ou rémunérations à court ou long terme ^(d) | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Indemnités de fin de contrat ^(e) | – | – | – |
| Contribution patronale 20% s/ AGA | 0,2 | 0,2 | 0,1 |
| Prêts consentis | – | – | – |
| Engagement à date au titre de l'Indemnité de départ à la retraite | 0,0 | 0,0 | 0,4 |

(a) Rémunérations fixes et variables; les rémunérations variables correspondent aux parts variables

(b) Charge calculée selon la norme IFRS 2

(c) Coûts des services rendus des prestations de retraite selon la norme IAS 19, assurance vie et assistance

(d) Avantages en nature, jetons de présence et autres rémunérations acquises mais dues à court ou long terme

(e) Indemnités de départ à la retraite charges sociales comprises

| En nombre de droits à actions gratuites d'Altarea SCA | 30/06/2017 | 31/12/2016 | 30/06/2016 |
|---|------------|------------|------------|
| Droits à attribution d'actions gratuites Altarea | 21 934 | 15 388 | 6 454 |
| Bons de souscription d'actions Altarea | – | – | – |
| Stock-options sur actions Altarea | – | – | – |

NOTE 10 Engagements du groupe et passifs éventuels

10.1 ENGAGEMENTS HORS BILAN

Les principaux engagements donnés par la Société sont des hypothèques, promesses d'hypothèque en garantie des emprunts ou lignes de crédit souscrits auprès des établissements de crédit.

Des nantissements de titres, des cessions de créances (au titre des prêts intra groupe, des contrats de couverture de taux, de TVA, des polices d'assurance ...) ou des engagements de non cession de parts sont également accordés par la Société en garantie de certains emprunts.

Ces engagements figurent dans la note 6.2 « Endettement financier net et sûretés ».

Par ailleurs la société bénéficie d'engagements reçus d'établissements bancaires pour des lignes de crédit non utilisées, qui sont mentionnées dans la note 8 « Gestion des risques financiers ».

L'ensemble des autres engagements significatifs est mentionné ci-dessous :

| En millions d'euros | 31/12/2016 | 30/06/2017 | à moins d'un an | de un à 5 ans | à plus de cinq ans |
|---|--------------|--------------|-----------------|---------------|--------------------|
| Engagements reçus | | | | | |
| Engagements reçus liés au financement (hors emprunt) | - | - | - | - | - |
| Engagements reçus liés au périmètre | 4,5 | 16,5 | 2,2 | 12,0 | 2,3 |
| Engagements reçus liés aux activités opérationnelles | 25,1 | 6,0 | 1,7 | 4,3 | - |
| Garanties de paiement reçues des clients | 25,1 | 6,0 | 1,7 | 4,3 | - |
| Total | 29,7 | 22,6 | 3,9 | 16,3 | 2,3 |
| Engagements donnés | | | | | |
| Engagements donnés liés au financement (hors emprunt) | - | - | - | - | - |
| Engagements donnés liés au périmètre | 110,3 | 91,4 | 8,7 | 82,6 | - |
| Engagements donnés liés aux activités opérationnelles | 789,9 | 867,5 | 377,8 | 489,4 | 0,3 |
| Garanties d'achèvement des travaux (données) | 704,9 | 797,9 | 335,9 | 462,1 | - |
| Garanties données sur paiement à terme d'actifs | 6,6 | 12,8 | 6,4 | 6,4 | - |
| Cautions d'indemnités d'immobilisation | 64,3 | 42,0 | 30,4 | 11,3 | 0,3 |
| Autres cautions et garanties données | 14,1 | 14,8 | 5,1 | 9,6 | 0,0 |
| Total | 900,3 | 958,9 | 386,5 | 572,0 | 0,3 |

Engagements reçus

Engagements reçus liés aux opérations de périmètre

Altareit et Majhip bénéficient d'options croisées respectivement de vente et d'achat sur le solde des actions de la société Histoire et Patrimoine encore détenues par la société Majhip. Ces options sont exerçables pendant 45 jours à compter de la date d'approbation des comptes des exercices clos le 31 décembre 2017 et 2018. Altarea a reçu par ailleurs une garantie de passif dans le cadre de cette prise de participation.

Par ailleurs, le Groupe bénéficie de garantie(s) de passif(s) obtenue(s) dans le cadre d'acquisition de filiales et participations. Il a notamment reçu un engagement maximum de 12 millions d'euros donné par les cédants de Pitch Promotion. Cet engagement garantit tout préjudice lié à l'activité, subi par le Groupe et dont la cause ou l'origine est antérieure au 31 mars 2015, et ce jusqu'au 31 décembre 2018.

Engagements reçus liés aux activités opérationnelles

Garanties de paiement reçues des clients

Le Groupe reçoit des garanties de paiement de ses clients émises par des établissements financiers en garantie des sommes encore dues. Elles concernent essentiellement les opérations de promotion bureaux.

Autres engagements reçus (non chiffrés)

Dans le cadre de son activité de Promotion, le Groupe reçoit de la part des entreprises des cautions sur les marchés de travaux, qui couvrent les retenues de garanties (dans la limite de 5% du montant des travaux).

Engagements donnés

Engagements donnés liés aux opérations de périmètre

Le principal engagement d'un montant de 82,2 millions d'euros (dont 51,1 millions d'euros d'engagement ferme et 27,1 millions d'euros non utilisés) est un engagement de souscription au capital des sociétés composant le fonds d'investissement Altafund. L'engagement varie en fonction des souscriptions et/ou rachats au cours de la période.

Le Groupe s'est engagé à verser un complément de prix au bénéfice des cédants du groupe Pitch Promotion dans le cadre de l'acquisition intervenue le 26 février 2016.

Par ailleurs, le Groupe octroie des garanties de passifs ou compléments de prix lors de cessions de titres de filiales et participations. Dans le cadre de la cession de Rue Du Commerce, le Groupe a donné une garantie de passif à l'acquéreur Carrefour à hauteur de 6 millions d'euros.

Engagements donnés liés aux activités opérationnelles

Garantie d'achèvement des travaux

Les garanties financières d'achèvement sont données aux clients dans le cadre des ventes en VEFA et sont délivrées, pour le compte des sociétés du Groupe, par des établissements financiers, organismes de caution mutuelle ou compagnie d'assurance. Elles sont présentées pour le montant du risque encouru par l'établissement financier qui a accordé sa garantie.

En contrepartie, les sociétés du Groupe accordent aux établissements financiers une promesse d'affectation hypothécaire et un engagement de non cession de parts.

Garantie sur paiement à terme d'actifs

Ces garanties recouvrent essentiellement les achats de terrains de l'activité de promotion immobilière.

Cautions d'indemnités d'immobilisations

Dans le cadre de son activité de Promotion, le Groupe est amené à signer avec les propriétaires de terrain des promesses de vente dont l'exécution est soumise à des conditions suspensives liées notamment à l'obtention des autorisations administratives. En contrepartie de son engagement, le propriétaire du terrain bénéficie d'une indemnité d'immobilisation qui prend la forme d'une avance (comptabilisée à l'actif du bilan) ou d'une caution (figurant en engagement hors bilan). Le Groupe s'engage à verser l'indemnité d'immobilisation s'il décide de ne pas acheter le terrain alors que les conditions suspensives sont levées.

Autres cautions et garanties données

Les autres cautions et garanties données couvrent principalement des garanties données aux entreprises dans le cadre de la signature des marchés de travaux.

Engagements réciproques

Dans le cadre normal de son activité de Promotion notamment, le Groupe est amené à contracter des engagements réciproques pour assurer la maîtrise foncière des futures opérations. Le Groupe signe des promesses de vente synallagmatiques avec les propriétaires de terrains : le propriétaire s'engage à vendre son terrain et le Groupe s'engage à l'acheter si les conditions suspensives (conditions administratives et/ ou de commercialisation) sont levées.

Autres engagements

Dans le cadre de son activité du secteur Logements, le Groupe signe des contrats de réservations (ou promesses de vente) avec ses clients, dont la régularisation est conditionnée par la levée ou non de conditions suspensives (liées notamment à l'obtention de son financement par le client).

Enfin, le Groupe se constitue aussi un portefeuille foncier composé de promesses unilatérales de vente.

Ces engagements sont chiffrés au sein du rapport d'activité.

Loyers minima à verser

Le montant total des loyers minimaux futurs à verser au titre des contrats de location simple sur les périodes non résiliables s'élève à :

| | 30/06/2017 | 31/12/2016 |
|--------------------------------|-------------|-------------|
| A moins d'un an | 10,9 | 13,9 |
| Entre 1 et 5 ans | 8,3 | 14,2 |
| Plus de 5 ans | 0,2 | 0,3 |
| Loyers minimum à verser | 19,4 | 28,4 |

Ces contrats concernent :

- les bureaux loués par le Groupe dans le cadre de son exploitation propre,
- les loyers à verser au propriétaire des murs de l'hôtel situé avenue Wagram à Paris,

10.2 PASSIFS ÉVENTUELS

Aucun nouveau litige ou procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage dont les effets pourraient être significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la Société n'est apparu au cours du premier semestre 2017, autre que ceux pour lesquels une provision a été comptabilisée (se reporter à la note 6.3 « Provisions ») ou qui ont fait l'objet d'une contestation, effective ou en cours de préparation, de la Société (se reporter à la note 5.3 « Impôt sur les résultats » ou 6.3 « Provisions »).

NOTE 11 Événements postérieurs à la date de clôture

Il n'y a pas d'événements majeurs postérieurs à la clôture et antérieurs à la date d'arrêté des comptes.

3 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

A.A.C.E ILE-DE-FRANCE
Membre français de Grant Thornton International
29, rue du Pont
92200 Neuilly-sur-Seine
S.A. au capital de € 230 000

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
régionale de Versailles

ERNST & YOUNG Audit

1/2, place des Saisons
92400 Courbevoie – Paris-La Défense 1
S.A.S à capital variable

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
régionale de Versailles

Altareit

Période du 1er janvier au 30 juin 2017

Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle

Aux Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale et en application de l'article L. 451-1-2 III du Code monétaire et financier, nous avons procédé à :

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés résumés de la société Altareit, relatifs à la période du 1^{er} janvier au 30 juin 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Ces comptes semestriels consolidés résumés ont été établis sous la responsabilité de votre gérance. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

1. Conclusion sur les comptes

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Un examen limité consiste essentiellement à s'entretenir avec les membres de la direction en charge des aspects comptables et financiers et à mettre en œuvre des procédures analytiques. Ces travaux sont moins étendus que ceux requis pour un audit effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. En conséquence, l'assurance que les comptes, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives obtenue dans le cadre d'un examen limité est une assurance modérée, moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'un audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause la conformité des comptes semestriels consolidés résumés avec la norme IAS 34 – norme du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne relative à l'information financière intermédiaire.

2. Vérification spécifique

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les comptes semestriels consolidés résumés sur lesquels a porté notre examen limité.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes semestriels consolidés résumés.

Neuilly-sur-Seine et Paris –La Défense, le 27 juillet 2017

Les Commissaires aux Comptes

A.A.C.E. ILE-DE-FRANCE

Membre français de Grant Thornton International

ERNST & YOUNG Audit

Laurent BOUBY

Anne HERBEIN

4 ATTESTATION DU RESPONSABLE DU DOCUMENT

J'atteste, qu'à ma connaissance, les comptes consolidés résumés pour le semestre écoulé sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport semestriel d'activité ci-dessus présente un tableau fidèle des événements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice, de leur incidence sur les comptes semestriels, des principales transactions entre les parties liées ainsi qu'une description des principaux risques et des principales incertitudes pour les six mois restants de l'exercice.

Paris, le 27 juillet 2017,

Le Gérant
La société ALTAFI 2
Représentée par son Président Alain TARAVELLA