



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

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).

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€

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.

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%

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

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 TRESORERIE CONSOLIDES

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
<i>Résultat Net</i>	–	–	22,8	22,8	1,6	24,5
<i>Ecart actuariel sur engagements de retraite</i>	–	–	(0,3)	(0,3)	0,0	(0,3)
Résultat global	–	–	22,6	22,6	1,6	24,2
<i>Distribution de dividendes</i>	–	–	(0,0)	(0,0)	(9,6)	(9,6)
<i>Augmentation de capital</i>	–	–	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Valorisation des paiements en actions de la société Altarea SCA</i>	–	–	2,6	2,6	–	2,6
<i>Impact du rachat des actions de la société Altarea SCA à livrer aux salariés</i>	–	–	(2,0)	(2,0)	–	(2,0)
<i>Elimination des actions propres</i>	–	–	(0,0)	(0,0)	–	(0,0)
<i>Transactions avec les actionnaires</i>	–	–	0,6	0,6	(9,6)	(9,0)
<i>Variation des parts d'intérêts, sans prise/perte de contrôle des filiales</i>	–	–	0,0	0,0	(0,0)	(0,0)
<i>Variation des parts d'intérêts, liée à la prise/perte de contrôle des filiales</i>	(0,0)	–	–	(0,0)	–	(0,0)
<i>Autres</i>	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
<i>Résultat Net</i>	–	–	16,6	16,6	0,9	17,5
<i>Ecart actuariel sur engagements de retraite</i>	–	–	0,1	0,1	(0,0)	0,1
Résultat global	–	–	16,8	16,8	0,9	17,6
<i>Distribution de dividendes</i>	–	–	(0,0)	(0,0)	(0,0)	(0,0)
<i>Augmentation de capital</i>	–	–	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Valorisation des paiements en actions de la société Altarea SCA</i>	–	–	4,1	4,1	–	4,1
<i>Impact du rachat des actions de la société Altarea SCA à livrer aux salariés</i>	–	–	–	–	–	–
<i>Elimination des actions propres</i>	–	–	0,0	0,0	–	0,0
<i>Transactions avec les actionnaires</i>	–	–	4,1	4,1	(0,0)	4,1
<i>Variation des parts d'intérêts, sans prise/perte de contrôle des filiales</i>	–	–	(0,0)	(0,0)	(0,1)	(0,1)
<i>Variation des parts d'intérêts, liée à la prise/perte de contrôle des filiales</i>	0,0	–	–	0,0	–	0,0
<i>Autres</i>	(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
<i>Résultat Net</i>	–	–	31,8	31,8	3,4	35,2
<i>Ecart actuariel sur engagements de retraite</i>	–	–	0,1	0,1	–	0,1
Résultat global	–	–	31,9	31,9	3,4	35,3
<i>Distribution de dividendes</i>	–	–	–	–	(3,3)	(3,3)
<i>Augmentation de capital</i>	–	–	–	–	0,0	0,0
<i>Valorisation des paiements en actions</i>	–	–	4,0	4,0	–	4,0
<i>Impact du rachat des actions de la société Altarea SCA à livrer aux salariés</i>	–	–	(5,4)	(5,4)	–	(5,4)
<i>Elimination des actions propres</i>	–	–	0,0	0,0	–	0,0
<i>Transactions avec les actionnaires</i>	–	–	(1,4)	(1,4)	(3,3)	(4,7)
<i>Variation des parts d'intérêts, sans prise/perte de contrôle des filiales</i>	–	–	–	–	(0,0)	(0,0)
<i>Variation des parts d'intérêts, liée à la prise/perte de contrôle des filiales</i>	–	–	–	–	–	–
<i>Autres</i>	–	–	(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.

<i>En millions d'euros</i>	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	Niveau1 *	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 :

		Altafi 2 SAS		
En millions d'euros		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