Communiqué de presse

Résultats semestriels 2018
Paris, le 26 juillet 2018, 17h45

Forte croissance des résultats
Chiffre d'affaires en hausse de +24% à 993 M€
FFO en hausse de +62% à 85,5 M€

Portefeuille de projet en développement

- Grands projets mixtes : 10 projets en cours (pour plus de 860 000 m²)
  Gain de 2 concours (Joia Meridia à Nice, Quartier des Gassets à Val-d'Europe)

Logement

- Réservations : 5 207 lots (+8%) pour 1,3 Md€ TTC (+7%)
- Chiffre d'affaires[1] : 798.5 M€ (+25%)

Immobilier d'entreprise

- Placements : 332 M€ TTC
- Altafund[2] : Vente à Sogecap du futur siège social de Parfums Christian Dior pour 466 M€
- Chiffre d'affaires : 191,8 M€ (+19%)

Résultats

- Chiffre d'affaires : 993,4 M€ (+24%)
- Résultat opérationnel récurrent : 101,7 M€ (+59%)
- FFO[3] : 85,5 M€ (+62%), *soit 48,87 €/action (+62%)*
- Résultat net part du Groupe : 51,7 M€ (+63%), *soit 29,57 €/action (+63%)*
- Gearing[4] : 1,09x (vs 1,34x)

Notation

- S&P Global a attribué la notation BBB perspective stable à Altareit qui réalise sa 1ère émission pour un montant de 350 M€ à 7 ans

Paris, le 26 juillet 2018, 17h45. Après examen par le Conseil de Surveillance, la gérance a arrêté les comptes du premier semestre 2018. Les procédures d'audit sur les comptes consolidés et individuels (Altareit SCA) sont effectuées et les rapports d'audit relatifs à leur certification sont en cours d'émission.

A PROPOS D'ALTAREIT - FR0000039216 - AREIT

Filiale à 99,85% du groupe Altarea Cogedim, Altareit est un pure player de la Promotion immobilière en France. Son expertise unique en promotion multiproduit, en fait un acteur de référence sur les Grands projets mixtes des métropoles françaises. Altareit dispose de l'ensemble des savoir-faire pour concevoir, développer, commercialiser et gérer des produits immobiliers sur-mesure. Altareit détient également une participation dans la Semmaris, société d'exploitation du MIN de Rungis. Altareit est coté sur le compartiment B d'Euronext Paris.

CONTACTS FINANCE

Eric Dumas, Directeur Financier
edumas@altareacogedim.com, tél : + 33 1 44 95 51 42

Catherine Leroy, Relations Investisseurs
cleroy@altareacogedim.com, tél : + 33 1 56 26 24 87

AVERTISSEMENT

Ce communiqué de presse ne constitue pas une offre de vente ou la sollicitation d'une offre d'achat de titres Altareit. Si vous souhaitez obtenir des informations plus complètes concernant Altarea, nous vous invitons à vous reporter aux documents disponibles sur notre site Internet www.altareit.com et sur le site www.altareacogedim.com/Finance/Informations réglementées/Altareit. Ce communiqué peut contenir certaines déclarations de nature prévisionnelle. Bien que la Société estime que ces déclarations reposent sur des hypothèses raisonnables à la date de publication du présent document, elles sont par nature soumises à des risques et incertitudes pouvant donner lieu à un écart entre les chiffres réels et ceux indiqués ou induits dans ces déclarations.

1 Chiffre d'affaires à l'avancement et prestations de services.
2 AltaFund est un fonds d'investissement discrétionnaire créé en 2011 doté de 650 millions d'euros de fonds propres dont Altareit est l'un des contributeurs aux côtés d'institutionnels de premier plan. Dans le cadre de ce fonds, Altarea Cogedim détenait une participation de 17% dans le projet Kosmo (futur siège social de Parfums Christian Dior).
3 Funds From Operations (FFO) : résultat net hors les variations de valeur, les charges calculées, les frais de transaction et les variations d'impôt différé. Part du Groupe.
4 Endettement net bancaire rapporté aux capitaux propres consolidés.

RAPPORT D'ACTIVITE

30 JUIN 2018

SOMMAIRE

1.1 INTRODUCTION 4

1.1.1 Pure player de la promotion immobilière en France 4

1.1.2 Faits marquants du semestre 4

1.1.3 Evènement post clôture 5

1.2 APPLICATION DES NOUVELLES NORMES IFRS 6

1.2.1 Impacts de la norme IFRS 15 sur les comptes consolidés 6

1.2.2 Autres changements de norme 6

1.3 ACTIVITÉ 7

1.3.1 Logement 7

1.3.2 Immobilier d'entreprise 10

1.3.3 Diversification 13

1.4 RÉSULTATS CONSOLIDÉS 14

1.5 RESSOURCES FINANCIÈRES 16

1.1 Introduction

1.1.1 Pure player de la promotion immobilière en France

Filiale à 99,85% du groupe Altarea Cogedim, Altareit propose des solutions immobilières pour la ville sur l'ensemble des classes d'actifs immobiliers. Le Groupe dispose d'un savoir-faire unique de promoteur en Logement et Immobilier d'entreprise mais également en Commerce, dans le cadre des opérations de grands projets mixtes du groupe Altarea Cogedim.

En Logement, Altareit se positionne dans le « Top 3 » des promoteurs de logements français, avec une part du marché national de 8,6% en 2017[5] (11 189 lots réservés).

En Immobilier d'entreprise, Altareit a développé un modèle unique lui permettant d'intervenir de façon très significative sur ce marché et pour un risque contrôlé. Ce modèle repose sur deux activités complémentaires :

• l'investissement à moyen terme dans des actifs à redévelopper en vue de leur cession (en direct ou via le fonds AltaFund[6]),

• la promotion[7] pour des clients externes (investisseurs et utilisateurs) ainsi que pour ses propres projets d'investissements, dans le cadre de contrats de VEFA/CPI et plus marginalement en tant que prestataire (MOD).

Enfin, Altareit détient une participation financière de 33,34% dans la Semmaris, société d'exploitation du MIN de Rungis, plus important marché de gros alimentaire du monde.

Le leader des grands projets mixtes

Ce segment du marché immobilier connaît actuellement une très forte dynamique, portée par la métropolisation des territoires. Des collectivités situées autrefois en périphérie de l'agglomération principale se transforment ainsi en véritables cœurs urbains avec des besoins multiples en équipements immobiliers.

En réponse à ces besoins, le Groupe s'est imposé depuis plusieurs années comme l'ensemblier urbain numéro 1 en France. Cette position de leader est due à la combinaison de plusieurs facteurs :

• le savoir-faire multiproduits qui permet au Groupe d'être l'interlocuteur unique des collectivités ;

• l'expertise commerce / loisir qui constitue souvent un facteur différenciant du projet ;

• la puissance du Groupe, tant opérationnelle que financière.

1.1.2 Faits marquants du semestre

Deux nouveaux grands projets mixtes gagnés

Au 1er semestre 2018, le Groupe a confirmé sa position de leader français en matière de grands projets urbains avec le gain de 2 concours majeurs :

• en janvier 2018, le projet « Joia Méridia » à Nice. Ce nouveau quartier de 73 500 m² proposera 800 logements, 8 000 m² d'hôtellerie et de parahôtellerie, 4 700 m² de commerces et services de proximité, 2 900 m² de tertiaire et un parking de plus de 1 200 places,

• en juin 2018, un projet de plus de 100 000 m² à dominante commerce dans le quartier des Gassets de Val d'Europe à Marne-la-Vallée, remporté suite à la consultation lancée par les équipes de Real Estate Development by Euro Disney.

Au 30 juin 2018, Altareit maîtrise ainsi 10 grands projets mixtes représentant une superficie de plus de 860 000 m² tous produits confondus.

Grands projets (à 100%)	Logement (lots)	Commerce (m²)	Bureau (m²)	Total (m²) [a]
Belvédère (Bordeaux)	1 230	11 200	53 500	141 100
La Place (Bobigny)	1 450	13 600	9 500	107 000
Cœur de Ville (Issy les M.)	630	17 000	40 850	100 000
Quartier Guillaumet (Toulouse)	1 200	5 800	7 500	101 000
Aerospace (Toulouse)	640	11 800	19 400	75 000
Joia Meridia (Nice)	800	4 700	2 900	73 500
Coeur de Ville (Bezons)	730	18 300	-	66 900
Gif-sur-Yvette	820	5 800	-	52 500
Fischer (Strasbourg)	580	3 300	-	41 400
Gassets (Val d'Europe) [b]	n/d	n/d	n/d	>100 000
Total	**8 080**	**91 500**	**133 650**	**>860 000**

[a] Surface de plancher.

[b] Programmation détaillée en cours d'élaboration.

Logement : 5 207 lots vendus (+8%)

Au 1er semestre, le Groupe enregistre de bonnes performances commerciales dans un marché toujours porteur. Avec 5 207 lots vendus, les réservations de logements neufs progressent de 8 % sur un an. En valeur, elles s'élèvent à près de 1,3 milliard d'euros (+7% sur un an).

En matière de développement, le pipeline Logement (offre et portefeuille foncier) s'établit à 9,9 milliards d'euros (+8% par rapport au 31 décembre 2017). La reconduction de la loi Pinel en 2018 pour une durée de 4 ans et son resserrement sur les zones tendues[8], confortent le Groupe dans sa stratégie territoriale, plus de 99% du pipeline étant situé dans les zones éligibles.

[5] 129 817 lots réservés en France en 2017 (+2,1% versus 2016) - Source : Ministère de la cohésion des territoires.

[6] AltaFund est un fonds d'investissement discrétionnaire créé en 2011 doté de 650 millions d'euros de fonds propres dont Altareit est l'un des contributeurs aux côtés d'institutionnels de premier plan.

[7] Cette activité ne présente pas de risque commercial : Altareit porte uniquement un risque technique mesuré. VEFA : vente en l'état futur d'achèvement - CPI : contrat de promotion immobilière – MOD : maîtrise d'ouvrage déléguée.

[8] Les « zones tendues » correspondent aux zones A bis, A et B1. Au 30 juin 2018, seuls 320 lots (soit 0,8% du pipeline logement) sont situés en zone B2, dont la moitié dans le genevois français qui bénéficie d'une forte attractivité.

Immobilier d'entreprise : pipeline dynamique et signatures majeures

Grace à son modèle mixte de développeur et d'investisseur moyen terme en Bureau, le Groupe gère 55 projets dont certains des plus emblématiques du Grand Paris, renforçant le leadership du Groupe sur ce marché. Le pipeline représente une valeur potentielle de 3,8 milliards d'euros.

Au cours du 1er semestre 2018, le Groupe a signé notamment :

• la cession à Sogecap (Société Générale Insurance) de l'immeuble Kosmo à Neuilly-sur-Seine, futur siège social mondial de Parfums Christian Dior qui sera livré en fin d'année (26 200 m²) et dont le Groupe détient 17% via son fonds AltaFund,

• un nouveau CPI pour la restructuration de la Tour CB3 à La Défense (48 500 m²),

• un BEFA avec Danone pour l'immeuble Convergence à Rueil-Malmaison, qui deviendra en 2020 le plus grand siège du Groupe dans le monde (25 300 m²).

Première notation crédit S&P Global : BBB

L'agence de notation S&P Global a attribué en juin à Altareit la notation *Investment Grade*, BBB, assortie d'une perspective stable.

S&P Global a mis en avant la solidité des positions d'Altareit, dans un marché dont les fondamentaux et les tendances confortent la qualité de crédit de la société. La notation obtenue est également le reflet de la discipline financière d'Altareit en matière d'engagements.

Pour ces raisons et compte-tenu des liens organiques avec le Groupe Altarea Cogedim dont elle constitue une filiale « *core* », Altareit bénéficie de la même qualité de crédit que le Groupe Altarea Cogedim qui est l'une des principales foncières commerces françaises et qui s'est vu attribuer par S&P Global la notation *Investment grade*, BBB, perspective stable.

Emission obligataire inaugurale de 350 M€

Dans le prolongement de cette notation, Altareit a annoncé le 25 juin le placement de son émission obligataire inaugurale d'un montant de 350 millions d'euros, avec une maturité de 7 ans et un coupon fixe de 2,875% et dont le règlement de livraison est intervenu postérieurement au 30 juin.

Altareit devient ainsi le premier promoteur français à réaliser une émission obligataire publique. Cette émission permettra à la société de financer ses besoins généraux et notamment de refinancer des facilités de crédit existantes, tout en rallongeant la duration moyenne de sa dette.

Reconnaissance de la qualité de la relation client et de l'engagement RSE

1er promoteur sur l'Accueil client

Grâce à Cogedim (filiale d'Altareit), le Groupe Altarea Cogedim ressort à la 1ère place des marques immobilières au classement Les Echos / HCG / Evertest de l'Accueil-expérience Client[9].

Cogedim « Elu Service Client de l'Année »

Premier promoteur immobilier « Elu Service Client de l'Année 2018 »[10], Cogedim a été primé pour le niveau de service et de qualité de sa relation clients.

Démarche RSE : n°2 mondial au GRESB

Le groupe Altarea Cogedim, dont Altareit est filiale à 99,85%, est évalué par le GRESB[11] depuis deux ans. Le Groupe a confirmé l'excellence de sa démarche RSE en devenant n°2 mondial toutes catégories confondues (sociétés cotées et non cotées), avec une note de 96/100.

Le Groupe a également généralisé une certification environnementale. Ainsi la quasi-totalité des opérations Logement du Groupe sont certifiées NF Habitat, véritable repère de qualité et de performance de l'habitat et 100% des nouveaux développements Bureau sont certifiés au moins NF HQE™ « Excellent » et BREEAM® « Very good ».

1.1.3 Evènement post clôture

Acquisition de 100% d'Histoire & Patrimoine

Le Groupe a acquis le 17 juillet 2018 le solde du capital d'Histoire & Patrimoine, spécialiste de la rénovation et de la réhabilitation du patrimoine urbain, dont il avait déjà fait l'acquisition de 55% du capital en juin 2014.

A compter du second semestre 2018, Histoire & Patrimoine sera consolidée par intégration globale (vs. mise en équivalence auparavant), et sa performance commerciale sera intégrée au pôle promotion résidentielle.

---

[9] Classement réalisé par The Human Consulting Group et Evertest pour les Echos et publié le 29 janvier 2018. L'étude teste les services clients des 200 principales sociétés implantées en France pour juger de la qualité globale de leur démarche clients. Chaque société a reçu dix appels téléphoniques, un courrier, trois e-mails, une prise de contact via le site Internet et cinq contacts via les réseaux sociaux.

[10] Le prix « Élu Service Client de l'Année » créé par Viséo Customer Insights en 2007 a pour but de tester chaque année, grâce à des clients mystères, la qualité des services clients des entreprises françaises dans 42 secteurs économiques différents. Il s'agit du classement de référence en matière de relation client en France. Les promoteurs immobiliers étaient pour la première fois cette année intégré au panel.

[11] Classement de référence international, le GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) évalue chaque année la performance RSE des sociétés du secteur immobilier dans le monde (823 sociétés et fonds évalués en 2017, dont 194 sociétés cotées).

1.2 Application des nouvelles normes IFRS

1.2.1 Impacts de la norme IFRS 15 sur les comptes consolidés

Depuis le 1er janvier 2018, Altareit comptabilise son chiffre d'affaires selon la norme IFRS 15 (Produits des activités ordinaires tirés des contrats).

La principale modification concerne le pourcentage d'avancement technique utilisé pour comptabiliser le chiffre d'affaires des opérations de promotion. Ce pourcentage intègre désormais le coût du foncier dans son calcul, ce qui revient en pratique à accélérer le rythme de reconnaissance du chiffre d'affaires.

Au 30 juin 2018, l'impact de cette norme est très limité tant sur le chiffre d'affaires consolidé (-6,6 millions d'euros) que sur le FFO part du Groupe (-1,6 million d'euros). L'impact sur les capitaux propres d'ouverture est de +51,0 M€ (dont 45,7 millions d'euros en part du Groupe) ce qui correspond économiquement à environ 630 millions d'euros de chiffre d'affaires.

1.2.2 Autres changements de norme

La norme IFRS 9 (Instruments financiers) applicable depuis le 1er janvier 2018, n'a pas d'incidence sur les comptes du Groupe.
La norme IFRS 16 (Contrats de location) sera appliquée au 1er janvier 2019.

1.3 Activité

1.3.1 Logement

Une stratégie gagnante

Avec une part de marché de 8,6%[12] à fin 2017 (11 189 lots réservés) et une croissance qui se poursuit au 1er semestre 2018 (réservations en hausse de +8% à 5 207 lots), le Groupe confirme sa place dans le « Top 3 » des promoteurs français

Cette performance est le fruit d'une stratégie de développement géographique ciblé, multimarques et multiproduits, reposant avant tout sur l'attention portée aux attentes des clients.

Le client au cœur de la démarche

Altareit se distingue par le niveau d'écoute qu'il porte aux attentes de ses clients. Pour développer des produits pertinents et adaptés, le Groupe a concentré ses efforts sur 3 axes principaux.

Un accompagnement client global

Le Groupe adopte une démarche d'accompagnement du client renforcée par :

• une personnalisation de l'offre : quatre collections assorties de packs clé-en-main (pack « prêt à vivre », « prêt à louer », « connecté », « sécurité ») ainsi qu'un catalogue de 200 options techniques et décoratives. Le client peut ainsi faire ses choix dans les Cogedim Stores, qui proposent des appartements reproduits au réel, une salle de choix de matériaux et des expériences digitales immersives… Après un premier Store ouvert à Bercy Village en 2016, puis à Toulouse en 2017, le Groupe a ouvert trois Stores à Bordeaux, Lyon et Marseille au 1er semestre 2018 ;

• le lancement de « mon-cogedim.com » en 2017. Cette plateforme offre un accompagnement personnalisé aux acquéreurs tout au long de leur parcours résidentiel : responsable relation client unique et suivi dédié, pour apporter un service de qualité ;

• l'accompagnement dans l'aide au financement et à la gestion locative pour les investisseurs particuliers.

Toutes ces actions entreprises par le Groupe pour la satisfaction de ses clients ont été récompensées : Cogedim est ainsi devenu en 2018 le premier promoteur immobilier « Elu Service Client de l'Année » pour le niveau de service et de qualité de sa relation clients. Le Groupe a également fait son entrée dans le « Top 10 » des entreprises françaises au classement national Les Echos / HCG sur l'Accueil Client (à la 8ème place) et se place 1er promoteur français du classement.

Une signature, gage de qualité

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

Des équipes expertes 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.

Des programmes ancrés dans la ville

Le Groupe veille à développer des opérations bien intégrées dans leur environnement et répondant au mieux aux besoins finaux des clients : à proximité immédiate des commerces, transports en commun, écoles...

Un ciblage territorial pertinent centré sur les métropoles

A l'échelle nationale, le marché du logement est très fragmenté, tant en termes d'acteurs que de réalités locales. Ainsi, si les territoires classés « B2 » et « C » connaissent un ralentissement accentué par la réorientation geographique du dispositif Pinel, les grandes villes continuent de bénéficier de la métropolisation et d'un besoin accru de logements.

Dans ce contexte, le Groupe mène une stratégie de développement géographique visant à détenir des positions fortes sur les territoires des grandes métropoles régionales les plus dynamiques[13]. Il cible ainsi les zones tendues où le besoin de logements est le plus important.

Avec la reconduction de la loi Pinel en 2017 pour une durée de 4 ans et son resserrement sur ces zones tendues, le Groupe est ainsi conforté dans sa stratégie territoriale, avec plus de 99% du pipeline (offre et portefeuille foncier) situé dans les zones éligibles[14].

Une stratégie multimarques et multiproduits

Le Groupe opère ainsi sur le territoire, en proposant principalement des produits collectifs[15] au travers de sa marque nationale Cogedim, renforcée sur les principales métropoles par Pitch Promotion et complétée en termes de produits par Histoire & Patrimoine (Monuments Historiques).

A ce titre, le 17 juillet 2018, le Groupe a acquis le solde du capital d'Histoire & Patrimoine, dont il avait acquis les premiers 55% en juin 2014.

[12] 129 817 lots réservés en France en 2017 (+2,1% versus 2016) - Source Ministère de la Cohésion des Territoires.
[13] 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.
[14] Les « zones tendues » correspondent aux zones A bis, A et B1. Au 30 juin 2018, seuls 320 lots (soit 0,8% du pipeline Logement) sont situés en zone B2, dont une part importante dans le genevois français qui bénéficie d'une forte attractivité.
[15] Les maisons individuelles représentent 2% des réservations au 30 juin 2018.

Le Groupe apporte ainsi une réponse pertinente à tous les segments du marché et à toutes les typologies de clients :

• Haut de gamme[16] : ces produits se définissent par une exigence élevée en termes de localisation, d'architecture et de qualité. Au 1er semestre 2018, ils représentent 19% des placements du Groupe en nombre de lots ;

• Milieu et entrée de gamme[17] : ces programmes, qui représentent 75% des placements du Groupe, sont conçus pour répondre spécifiquement :

- au besoin de logements adaptés tant à l'accession (prix maîtrisés) qu'à l'investissement particulier (dispositif Pinel…) ;

- et aux enjeux des bailleurs sociaux, avec lesquels le Groupe développe de véritables partenariats visant à les accompagner dans l'accroîssement de leur parc locatif et la revalorisation de certains parcs vieillissants ;

• Résidences Services (4%) : le Groupe développe une gamme étendue de résidences étudiantes, résidences tourisme affaires, résidences exclusives…. Par ailleurs, il 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 1er semestre 2018, le Groupe a ouvert une résidence Cogedim Club® à Arras (62), portant à 11 le nombre de résidences en exploitation, et a lancé deux chantiers à Salon-de-Provence (13) et à Marseille (13) ;

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

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

Un marché porteur, des perspectives favorables

Pour 2018, le Groupe anticipe une légère inflexion du marché du logement neuf en France au regard du record historique de 130 000 lots placés en 2017. Le marché devrait toutefois se maintenir à un niveau élevé d'environ 120 000 lots.

La métropolisation, la fin de l'étalement urbain et le recentrage du dispositif Pinel sur les zones tendues, touchent particulièrement le segment des maisons individuelles et les lots situés dans les zones B2 et C, zones dans lesquelles le Groupe est très peu présent[18].

Sur le marché de l'accession, la baisse des taux d'intérêt et le renforcement de la concurrence sur les taux d'assurance des crédits immobiliers constituent des facteurs positifs pour le marché. En matière d'investissement, les promoteurs constatent une évolution du profil des investisseurs particuliers, avec notamment une montée des jeunes actifs qui, pour plus de flexibilité, privilégient l'investissement locatif à l'acquisition de leur résidence principale.

Réservations[19] : 5 207 lots (+8%) pour 1,3 Md€ (+7%)

Placements	S1 2018		S1 2017		Var.
Particuliers - Accession	463	M€	395	M€	+17%
Particuliers - Investissement	469	M€	516	M€	(9)%
Institutionnels	351	M€	289	M€	+21%
Total en valeur (TTC)	**1 282**	**M€**	**1 199**	**M€**	**+7%**
Dont MEE en QP	*143*	*M€*	*140*	*M€*	*+2%*
Particuliers - Accession	1 489	lots	1 169	lots	+27%
Particuliers - Investissement	1 998	lots	2 233	lots	(11)%
Institutionnels	1 719	lots	1 420	lots	+21%
Total en lots	**5 207**	**lots**	**4 822**	**lots**	**+8%**

Le Groupe enregistre une forte augmentation du nombre de placements auprès des particuliers en accession (+27%) comme auprès des investisseurs institutionnels (+21%).

Concernant l'investissement locatif des particuliers, les placements atteignent un niveau élevé de près de 2 000 lots (38% du total des placements). La baisse par rapport au 1er semestre 2017 résulte d'un effet de base négatif lié au contexte pré-électoral de 2017 (accélération des opérations pour bénéficier du dispositif Pinel), et de la reconduction du dispositif, qui rend les investisseurs plus attentistes pour réaliser leurs opérations.

Réservations par gamme de produit

En nombre de lots	S1 2018	%	S1 2017	%	Var.
Entrée/Moyenne gamme	3 900	75%	3 735	77%	
Haut de gamme	1 005	19%	872	18%	
Résidences Services	225	4%	91	2%	
Rénovation / Réhabilitation	77	1%	124	3%	
Total	**5 207**		**4 822**		**+8%**

Ventes notariées

En M€ TTC	S1 2018	%	S1 2017	%	Var.
Entrée/Moyenne gamme	662	72%	581	54%	
Haut de gamme	228	25%	430	40%	
Résidences Services	23	3%	51	5%	
Rénovation / Réhabilitation	5	1%	8	1%	
Total	**917**		**1 070**		**(14)%**

Chiffre d'affaires à l'avancement : +25%

En M€ HT	S1 2018(a)	%	S1 2017(b)	%	Var.
Entrée/Moyenne gamme	563	71%	403	63%	
Haut de gamme	209	26%	198	31%	
Résidences Services	25	3%	39	6%	
Total	**798**		**640**		**+25%**

(a) Comptabilisé à l'avancement selon la norme IFRS 15 (prise en compte du foncier dans la mesure de l'avancement technique).

(b) Comptabilisé à l'avancement selon la norme IAS 18 (sans prise en compte du foncier).

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

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

[18] Au 30 juin 2018, seuls 320 lots (soit 0,8% du pipeline Logement) sont situés en zone B2, dont une part importante dans le genevois français qui bénéficie d'une forte attractivité.

[19] Réservations nettes des désistements, en euros TTC quand exprimés en valeur. Placements à 100%, à l'exception des opérations en contrôle conjoint (placements en quote-part). Histoire & Patrimoine pris à hauteur de la quote-part de détention du Groupe (55%) à cette date.

En prenant en compte la nouvelle norme IFRS 15, le chiffre d'affaires du 1er semestre 2018 s'élève à 798 millions d'euros, en croissance de +25% par rapport au chiffre d'affaires du 1er semestre 2017 publié.

La croissance aurait été de +31% à méthode comparable selon les anciennes normes avec un chiffre d'affaires de 837 millions d'euros au 30 juin 2018.

Perspectives

Approvisionnements[20]

Approvisionnements	S1 2018	S1 2017	Var
En millions d'euros TTC	1 990	2 036	*(2)%*
En nombre de lots	8 074	9 136	*(12)%*

Lancements commerciaux

Lancements	S1 2018	S1 2017	Var.
Nombre de lots	5 316	5 863	*(9)%*
Nombre d'opérations	96	96	-
CA TTC (M€)	**1 296**	**1 406**	***(8)%***

Backlog Logement[21]

En M€ HT	30/06/2018	31/12/2017	Var
CA acté non avancé	1 226	1 956	
CA réservé non acté	1 606	1 317	
Backlog	**2 831**	**3 273**	**(13)%**
Dont MEE en QP	*226*	*281*	*(20)%*
En nombre de mois	*20*	*28*	

Après l'impact négatif de la norme IFRS 15, le backlog Logement[22] se maintient à un niveau très élevé.

Chantiers en cours

215 chantiers sont en cours au 30 juin 2018, contre 210 fin 2017.

Offre à la vente[23] et portefeuille foncier[24]: 46 mois de pipeline

En M€ TTC du CA potentiel	30/06/2018	Nb de mois	31/12/2017	Var.
Offre à la vente	1 889	*9*	*1 581*	
Portefeuille foncier	8 009	*37*	*7 624*	
Pipeline	**9 898**	**46**	**9 205**	**8%**
En nb de lots	*40 181*		*38 985*	*3%*
En m²	*2 250 100*		*2 183 100*	*3%*

Le pipeline Logement représente 4 ans d'activité avec près de 40 200 lots, dont 99% se trouvent dans des zones tendues éligibles au dispositif Pinel.

Gestion des risques

A fin juin 2018, l'offre à la vente s'élève à 1,9 milliard d'euros TTC (soit 9 mois d'activité), et se répartit comme suit selon le tade d'avancement des opérations :

En M€	du - risqué au + risqué			
	Chantier non lancé	Chantier en cours	En stock	Total
Prix de revient HT	**161**	**472**	**18**	**651**
Dont déjà dépensé [(a)]	*161*	*276*	*18*	*455*
Offre à la vente TTC [(b)]	**1 086**	**723**	**26**	**1 835**
En %	*59%*	*39%*	*1%*	
Dont à livrer	*en 2018*	*61*		
	en 2019	*337*		
	≥ 2020	*325*		
Offre Histoire & Patrimoine				47
Offre Valorisation				7
Offre à la vente Groupe [(b)]				**1 889**

(a) Montant total déjà dépensé sur les opérations concernées, hors taxes.
(b) En chiffre d'affaires TTC.

Gestion des engagements fonciers

59% de l'offre à la vente (soit 1 086 millions d'euros) concerne des programmes dont la construction n'a pas encore été lancée (53% 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.

39% de l'offre est actuellement en cours de construction, dont une part limitée correspond à des lots à livrer d'ici fin 2018 (61 millions d'euros, soit 3% de l'offre totale).

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, mise en commercialisation, acquisition du foncier et démarrage des travaux ;

• une forte pré-commercialisation requise lors de l'acquisition du foncier ;

• l'abandon ou la renégociation des opérations dont le taux de précommercialisation serait en-deçà du plan validé en comité.

[20] Promesses de vente de terrains signées et valorisées en équivalent réservations TTC potentielles.
[21] 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 à régulariser chez le notaire (Particuliers et Institutionnels) Il comprend également les opérations pour lesquelles le Groupe exerce un contrôle conjoint (opérations consolidées par mise en équivalence). Le chiffre d'affaires correspondant ne figurera donc pas dans le chiffre d'affaires consolidé de l'activité Logement du Groupe.
[22] L'application de la norme IFRS 15 a entrainé une diminution du backlog Logement, dont la marge correspondante a été prise en capitaux propres à l'ouverture.
[23] Lots disponibles à la vente (valeur TTC ou nombre).
[24] Portefeuille foncier constitué des projets maîtrisés (par le biais d'une promesse de vente, très majoritairement sous forme unilatérale), dont le lancement n'a pas encore eu lieu (en valeur TTC du CA potentiel quand exprimé en euros).

1.3.2 Immobilier d'entreprise

Un modèle de promoteur investisseur

Altareit a développé un modèle unique lui permettant d'intervenir de façon très significative et pour un risque contrôlé sur le marché de l'immobilier d'entreprise :

• en tant que promoteur[25] sous forme de contrats 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), avec une position particulièrement forte sur le marché des « clé-en-main » utilisateurs, ou encore en tant que prestataire dans le cadre de contrats de MOD (maîtrise d'ouvrage déléguée),

• et en tant qu'investisseur en direct ou à travers le fonds AltaFund[26] 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 redéveloppés[27].

Le Groupe est systématiquement promoteur des opérations sur lesquelles il est impliqué en tant qu'investisseur et gestionnaire[28].

Altareit est ainsi susceptible d'intervenir tout au long de la chaîne de création de valeur, avec un modèle de revenus diversifiés : marges de promotion à l'avancement, loyers, plus-values de cession, honoraires…

Avec la création d'un fonds d'investissement Logistique fin 2017, dont Pitch Promotion est l'opérateur, le Groupe réplique son modèle « Promoteur-Investisseur » à une nouvelle ligne de produits en immobilier d'entreprise : les plateformes logistiques.

Un marché attractif

Le marché français de l'immobilier d'entreprise demeure très attractif pour les investisseurs. En Ile-de-France, le montant des investissements au 1er semestre 2018 atteint ainsi 9,1 milliards d'euros (+69% sur un an)[29], dont 6,1 millards pour le 2ème trimestre. Le marché reste particulièrement porteur pour les surfaces supérieures à 5 000 m².

A fin juin 2018, le dynamisme du marché locatif en Ile-de-France se confirme également porté par la reprise de l'emploi. La demande placée est ainsi en progression de +15% sur un an, et à son plus haut depuis 2008, à environ 1,3 million de mètres carrés[30].

Cette rareté de l'offre de qualité dans les zones tertiaires les plus recherchées (Paris QCA[31], Paris-La Défense, Croissant Ouest) commence à avoir un impact significatif sur les loyers faciaux (+6% sur un an pour les biens neufs ou restructurés[32]) et sur les mesures d'accompagnement (en baisse).

Des placements solides : 332 M€

Les placements sont un indicateur d'activité commerciale, agrégation chiffrée de deux types d'événements :

• signature de contrats de CPI ou de VEFA pour l'activité de promotion[33] ;

• vente d'actifs pour l'activité d'investissement.

Activité	Montant du placement	Appréhension dans les comptes
Promotion	Montant TTC du contrat de CPI / VEFA	Chiffre d'affaires HT à l'avancement
Investissement	Prix de vente, net des CPI / VEFA déjà signés (le cas échéant)	Plus-value prise en résultat (a)

(a) Le Groupe détenant généralement une quote-part minoritaire dans les opérations d'investissement, la plus-value associée est comptabilisée en quote-part de résultat mis en équivalence.

Au 1er semestre 2018, le Groupe a enregistré un solide niveau de placements de 332 millions d'euros TTC.

Pour mémoire, le niveau record de placements au 1er semestre 2017 (669 millions d'euros TTC) était lié principalement à la comptabilisation de deux CPI pour des grands projets d'investissements pour un montant cumulé de 450 millions d'euros (Bridge, futur siège social mondial d'Orange, et Richelieu, futur siège social d'Altarea Cogedim).

En M€	30/06/2018	30/06/2017
Signature VEFA/CPI	260	669
Dont MEE en quote-part	-	*68*
Vente d'actifs	72	-
Total	**332**	**669**

Les principaux placements concernent la signature d'un CPI pour la restructuration de la Tour CB3 à la Défense, et celle d'une VEFA pour le projet Bassins à Flot à Bordeaux.

L'impact de ces placements en chiffre d'affaires se constatera au cours des exercices à venir.

Cession de Kosmo à Sogecap (Société Générale Insurance)

Le Groupe a cédé l'immeuble Kosmo, futur siège de Parfums Christian Dior à Neuilly-sur-Seine, à Sogecap fin juin 2018 (26 200 m²), projet dont il détient 17% via le fonds AltaFund.

Cette cession génère une plus-value significative pour le Groupe, prise pour sa quote-part par mise en équivalence dans les comptes au 30 juin 2018.

Le Groupe continue d'intervenir sur cette opération en tant que promoteur pour une livraison prévue au 4ème trimestre 2018.

[25] *Cette activité de promotion ne présente pas de risque commercial : Altareit porte uniquement un risque technique mesuré.*
[26] *AltaFund est un fonds d'investissement discrétionnaire créé en 2011 doté de 650 millions d'euros de fonds propres dont Altareit est l'un des contributeurs aux côtés d'institutionnels de premier plan.*
[27] *Revente en blanc ou loué.*
[28] *Dans le cadre de contrats de commercialisation, de cession, d'asset ou encore de fund management.*
[29] *Source : Immostat – Juillet 2018.*
[30] *Source : Cushman & Wakefield France - Flash Bureaux Ile-de-France - juillet 2018.*
[31] *Quartier Central des Affaires.*
[32] *Source : Immostat – Juillet 2018.*
[33] *Placements TTC à 100%, à l'exception des opérations en contrôle conjoint (consolidées par mise en équivalence ou MEE) pour lesquelles les placements sont en quote-part.*

Pipeline : 55 projets en cours

Au 30 juin 2018, le portefeuille de projets comporte 55 opérations, dont 4 s'inscrivent dans la stratégie d'investissement du Groupe à moyen terme et 4 correspondent à des contrats de maîtrise d'ouvrage déléguée (MOD).

La valeur potentielle à 100% de ces projets en cours de construction ou maîtrisés est de 3,8 milliards d'euros.

Au 30/06/2018	Nb	Surface à 100% (m²)	Valeur potentielle à 100% (M€ HT)
Investissements (a)	4	133 700	1 462
Promotion CPI / VEFA (b)	47	1 057 900	2 076
dont logistique	*11*	*580 800*	*403*
dont bureau	*36*	*477 100*	*1 673*
MOD (c)	4	78 700	213
Total	**55**	**1 270 300**	**3 752**

(a) Valeur potentielle : valeur de marché hors droits des projets à date de cession, détenus en direct ou via AltaFund.

(b) Projets à destination des clients « 100 externes » uniquement. Valeur potentielle : montant HT des contrats de CPI/VEFA signés ou estimés, à 100%.

(c) Valeur potentielle : honoraires de MOD capitalisés.

Engagements

Pour les opérations de promotion, les engagements sont limités au montant des études pour les projets en cours de montage. Pour les projets en cours de réalisation, les engagements financiers sont couverts par les appels de fonds (sauf opérations « en blanc »).

Sur les opérations d'investissement, les engagements du Groupe correspondent aux obligations d'apports de fonds propres dans les opérations. Concernant les opérations AltaFund, le Groupe a apporté en 2017 la totalité de sa quote part de fonds propres.

Au 30 juin 2018, le Groupe est ainsi engagé pour un total de 235 millions d'euros en quote-part.

1.3.2.1 INVESTISSEMENT

4 opérations d'investissement en cours

Le Groupe développe 4 opérations d'investissement à moyen terme, dont il partage le portage avec des investisseurs institutionnels de premier plan. Ces opérations concernent le développement ou la restructuration d'immeubles de bureau à la localisation exceptionnelle (Paris et Première Couronne) et à fort potentiel une fois livrées.

Leur prix de revient s'élève à 1,0 milliard d'euros à 100% (209 millions d'euros en part du Groupe) pour un potentiel de valeur de près de 1,5 milliard d'euros (prix de vente estimé), soit une plus-value attendue de plus de 50 millions d'euros en part du Groupe. Les livraisons de ces opérations seront échelonnées entre 2019 et 2021.

Opérations d'investissement du Groupe au 30 juin 2018

Opération	QP Groupe	Surface (m²)	Loyers estimés (M€) (a)	Prix de revient (M€) (b)	Valeur potentielle à 100% (M€ HT) (c)	Avancement (d)
Richelieu (Paris)	8%	31 800				Travaux en cours/loué
Landscape (La Défense)	15%	67 400				Travaux en cours
Tour Eria (La Défense)	30%	25 000				Travaux en cours
La Place (Bobigny)	100%	9 500				Maîtrisé
Total à 100%	**21% (e)**	**133 700**	**65**	**998**	**1 462**	
Dont quote-part Groupe			*12*	*209*	*258*	

(a) Loyers bruts avant mesures d'accompagnement.
(b) Y compris acquisition du foncier.
(c) Valeur de marché potentielle hors droits des projets à la date de cession, détenus 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-parts sur prix de revient.

1.3.2.2 PROMOTION

Portefeuille Promotion

En matière de promotion en Immobilier d'entreprise, le Groupe intervient dans le cadre de contrats de VEFA et CPI sur deux types de projets :

• les projets où le Groupe est également impliqué en tant qu'investisseur moyen terme (en direct ou via AltaFund), déjà présentés ci-avant,

• les projets à destination de clients « 100% externes » (investisseurs, utilisateurs).

Altareit intervient également en tant que maître d'ouvrage délégué (MOD) sur 4 opérations, dont certaines sont parmi les plus emblématiques en cours dans la capitale.

	Nb	Surface (m²)	CA (M€) [(a)]
Investissements Groupe	4	133 700	462
Projets « 100% externes	47	1 057 900	2 076
dont logistique	*11*	*580 800*	403
dont bureau	*36*	*477 100*	1 673
Contrats MOD	4	78 700	213
Portefeuille 30/06/2018	**55**	**1 270 300**	**2 752**
Dont travaux en cours	*24*	*374 050*	*996*
Dont projets maîtrisés	*31*	*896 250*	*1 756*

(a) Montant HT des contrats de CPI/VEFA signés ou estimés, à 100%.

Faits marquants du 1er semestre 2018

Approvisionnements

Altareit a intégré 6 nouvelles opérations pour un total de plus de 447 000 m², dont le projet de restructuration de la Tour CB3 à La Défense. 3 opérations concernent des plateformes logistiques (390 000 m²), dont un projet situé à Bollène (260 000 m²) et deux projets développés dans le cadre du fonds Logistique.

Livraisons

Altareit a livré 2 opérations pour un total de 10 000 m², dont un immeuble développé près de Toulouse pour ERDF.

Mises en chantier

Le Groupe a lancé 3 chantiers au 1er semestre pour plus de 28 300 m², dont l'immeuble Convergence à Rueil Malmaison (25 300 m²) pour lequel a été signé un BEFA avec Danone pour son plus grand siège mondial.

Backlog[34] VEFA/CPI et MOD

En M€	30/06/2018	31/12/2017	Var.
VEFA/CPI	789	906	
Dont MEE en quote-part	*78*	*8*	
Honoraires (MOD)	2	3	
Total	**791**	**908**	***(13)%***

La baisse du backlog comparé au 31 décembre 2017 est en majorité due au passage aux normes IFRS[35].

Portefeuille Promotion au 30 juin 2018

	Typologie	Surface (m²)	CA HT (M€) [(a)]	Avancement [(b)]
Projets d'investissements Groupe (4 opérations)		**133 700**	**462**	
Bridge (Issy-les-Moulineaux)	CPI	56 800		Travaux en cours
Kosmo (Neuilly-sur-Seine)	CPI	26 200		Travaux en cours
Orange (Lyon)	CPI	25 900		Travaux en cours
Belvédère (Bordeaux)	VEFA	50 000		Maîtrisé
Issy Coeur de Ville (Issy-les-Moulineaux)	CPI	41 200		Maîtrisé
Tour CB3 (La Défense)	CPI	48 500		Maîtrisé
Autres projets Bureau (30 opérations)	CPI / VEFA	285 300		
Autres projets Logistique (11 opérations)	CPI / VEFA	580 800		
Autres projets « 100% externes » (47 opérations)		**1 057 900**	**2 076**	
Total Portefeuille VEFA / CPI (51 opérations)		**1 191 600**	**2 538**	
42 Vaugirard (Paris)	MOD	29 000		Travaux en cours
52 Champs-Elysées (Paris)	MOD	24 200		Travaux en cours
16 Matignon (Paris)	MOD	13 000		Travaux en cours
Tour Paris-Lyon (Paris)	MOD	12 500		Travaux en cours
Portefeuille MOD (4 opérations)		**78 700**	**213**	
Total Portefeuille Promotion (55 opérations)		**1 270 300**	**2 752**	

(a) CPI/VEFA : Montant HT des contrats signés ou estimés, à 100%. MOD : honoraires capitalisés.
(b) 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.

[34] 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.

[35] A méthode comparable avec fin 2017, le backlog Immobilier d'entreprise s'établirait à 849 millions d'euros.

1.3.3 Diversification

1.3.3.1 MIN DE RUNGIS

Plus grand marché de produits frais au monde

Le Marché d'Intérêt National (MIN) de Rungis, d'une superficie de 234 hectares (plus de 1 000 000 m² de surfaces locatives) aux portes de Paris, est un véritable écosystème au service de l'alimentation des français, de la logistique urbaine du frais, de la valorisation des terroirs et du patrimoine gastronomique français. Il veille également au maintien du commerce de détail spécialisé et de l'animation des centres villes.

Le MIN de Rungis accueille une variété exceptionnelle de produits alimentaires, majoritairement frais, de fleurs, plantes et articles de décoration.

Les quelques 1 200 opérateurs du marché emploient près de 12 000 personnes, pour un chiffre d'affaires 2017 de 9,0 milliards d'euros, en croissance de +2,7 % par rapport à 2016.

La Semmaris

Altareit détient 33,34% de la Société d'Exploitation du Marché International de Rungis (Semmaris), société titulaire de la concession du MIN de Rungis, aux côtés de l'Etat (33,34%), d'acteurs publics (Ville de Paris, département du Val de Marne et Caisse des Dépôts et Consignations) et d'opérateurs du marché (10%).

La Semmaris 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 d'assurer la commercialisation et la promotion des infrastructures 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.

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

1.3.3.2 HOTELLERIE

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 trois boutiques d'ameublement en rez-de-chaussée. Un contrat de gestion a été signé avec le Groupe Marriott jusqu'au 31 mai 2029.

Au 30 juin 2018, le résultat opérationnel courant de cette activité s'élève à (0,3) million d'euros.

1.4 Résultats consolidés

1.4.1.1 IMPACTS DE L'APPLICATION DE LA NORME IFRS 15[36]

A compter du 1er janvier 2018, Altareit comptabilise son chiffre d'affaires selon la norme IFRS 15 (Produits des activités ordinaires tirés de contrats). La principale modification concerne le pourcentage d'avancement technique utilisé pour comptabiliser le chiffre d'affaires des opérations de promotion. Ce pourcentage intègre désormais le coût du foncier dans son calcul, ce qui revient en pratique à accélérer le rythme de reconnaissance du chiffre d'affaires.

Au 30 juin 2018, l'impact de cette norme est très limité tant sur le chiffre d'affaires consolidé (-6,6 millions d'euros) que sur le FFO part du Groupe (-1,6 million d'euros).

L'impact sur les capitaux propres d'ouverture est de +51,0 millions d'euros (dont 45,7 millions d'euros en part du Groupe) ce qui correspond économiquement à environ 630 millions d'euros de chiffre d'affaires.

1.4.1.2 CHIFFRE D'AFFAIRES ET RESULTAT OPERATIONNEL (FFO) EN FORTE CROISSANCE (+23,6% ET +59,1%)

Le chiffre d'affaires d'Altareit au 30 juin 2018 s'établit à 993,4 millions d'euros en progression de +23,6% (+24,5% à méthode comparable). Le résultat opérationnel récurrent (FFO) progresse à 101,7 millions d'euros (+59,1%). Cette performance est principalement tirée par les très bons résultats en Immobilier d'entreprise.

Le résultat net part du Groupe s'élève à 51,7 millions d'euros, en progression de +62,7% sur un an (soit 29,57 euros par action).

En M€	Logement	Immobilier d'entreprise	Diversification	Cash-Flow courant des opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées et frais de transaction	TOTAL
Chiffre d'affaires	**798,5**	**191,8**	**3,1**	**993,4**	**–**	**993,4**
Variation vs 30/06/2017	*+24,6%*	*+19,3%*	*+58,2%*	*+23,6%*		*+23,6%*
Marge immobilière	79,9	8,9	0,8	89,7	–	89,7
Prestations de services externes	0,7	22,3	–	23,0	–	23,0
Revenus nets	**80,6**	**31,2**	**0,8**	**112,7**	**–**	**112,7**
Variation vs 30/06/2017	*+28,9%*	*+45,6%*	*na*	*+33,1%*		
Production immobilisée et stockée	60,5	9,4	–	69,9	–	69,9
Charges d'exploitation	(94,7)	(19,1)	1,3	(112,6)	–	(112,6)
Frais de structure	**(34,2)**	**(9,8)**	**1,3**	**(42,7)**	**–**	**(42,7)**
Contributions des sociétés MEE	4,2	22,5	5,0	31,7	(3,3)	28,5
Charges calculées et frais de transaction Logement				–	(8,9)	(8,9)
Charges calculées et frais de transaction Immobilier d'entreprise				–	(1,4)	(1,4)
Charges calculées et frais de transaction Diversification				–	(0,3)	(0,3)
Résultat opérationnel	**50,7**	**44,0**	**7,1**	**101,7**	**(13,9)**	**87,8**
Variation vs 30/06/2017	*+24,1%*	*x2,4*	*+55,4%*	*+59,1%*		*+60,7%*
Coût de l'endettement net	(2,9)	(1,1)	(0,1)	(4,0)	(0,5)	(4,5)
Gains / pertes sur val. des instruments fi.	–	–	–	–	(0,0)	(0,0)
Autres	0,1	–	(0,0)	0,0	(0,1)	(0,1)
Impôts	(2,2)	(1,9)	–	(4,1)	(19,9)	(24,0)
Résultat net	**45,7**	**41,0**	**7,0**	**93,7**	**(34,4)**	**59,3**
Minoritaires	(8,2)	(0,0)	–	(8,2)	0,7	(7,6)
Résultat net, part du Groupe	**37,4**	**41,0**	**7,0**	**85,5**	**(33,7)**	**51,7**
Variation vs 30/06/2017	*+19,6%*	*x2,4*	*+53,2%*	*+61,5%*		*+62,7%*
Nombre moyen d'actions dilué				*1 748 434*		*1 748 434*
Résultat net, part du Groupe par action				**48,87**		**29,57**
Variation vs 30/06/2017				*+61,5%*		*+62,6%*

[36] *Le Groupe a choisi d'appliquer la norme IFRS 15 selon la méthode du rattrapage cumulatif dans sa communication.*

FFO[37] Logement : 37,4 M€, +19,6%

En M€	S1 2018	S1 2017	
Chiffre d'affaires	797,8	640,2	+24,6%
Coût des ventes et autres charges	(717,9)	(578,3)	
Marge immobilière	**79,9**	**61,9**	+29,0%
% du chiffre d'affaires	*10,0%*	*9,7%*	
Prestations de services ext.	0,7	0,6	
Production stockée	60,5	61,6	
Charges d'exploitation	(94,7)	(87,3)	
Contribution des sociétés MEE	4,2	4,0	
Résultat opérationnel	**50,7**	**40,8**	+24,1%
% du chiffre d'affaires	*6,4%*	*6,4%*	
Coût de l'endettement net	(2,9)	(3,2)	
Autres	0,1	0,1	
Impôt sur les sociétés	(2,2)	(2,6)	
Minoritaires	(8,2)	(3,8)	
FFO Logement	**37,4**	**31,3**	+19,6%

Le chiffre d'affaires à l'avancement Logement du 1er semestre progresse de +24,6% (contre +30,7% à méthode comparable selon les anciennes normes). Il découle de l'avancement d'opérations majoritairement commercialisées en 2016 et 2017.

L'évolution significative de ce chiffre d'affaires (et de la marge associée) reflète la forte croissance des placements enregistrée lors de ces millésimes.

FFO Immobilier d'entreprise : 41,0 M€, x2,4

En M€	S1 2018	S1 2017	
Chiffre d'affaires	169,5	156,4	
Coût des ventes et autres charges	(160,6)	(139,3)	
Marge immobilière	**8,9**	**17,1**	(47,9)%
% du chiffre d'affaires	*5,3%*	*11,0%*	
Prestations de services ext.	22,3	4,3	
Production stockée	9,4	10,6	
Charges d'exploitation	(19,1)	(18,1)	
Contribution des sociétés MEE	22,5	4,6	
Résultat opérationnel	**44,0**	**18,5**	x2,4
% du chiffre d'affaires+prest. serv. ext.	*22,9%*	*11,5%*	
Coût de l'endettement net	(1,1)	(1,3)	
Impôt sur les sociétés	(1,9)	(0,3)	
Minoritaires	(0,0)	0,2	
FFO Immobilier d'entreprise	**41,0**	**17,1**	x2,4

Le FFO Immobilier d'entreprise intègre la quote-part de profit réalisée sur l'opération Kosmo (comptabilisée en contribution des sociétés mises en équivalence). Ce résultat comprend également une quote-part de la prime de surperformance (promote) liée au 1er fonds AltaFund, comptabilisée en prestations de services externes.

[37] *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.*

1.5 Ressources financières

Première notation crédit BBB (perspective stable)

L'agence de notation S&P Global a attribué en juin à Altareit la notation *Investment Grade*, BBB, assortie d'une perspective stable.

S&P Global met en avant la solidité des positions d'Altareit, dans un marché dont les fondamentaux et les tendances confortent la qualité de crédit de la société. La notation obtenue est également le reflet de la discipline financière d'Altareit en matière d'engagements.

Pour ces raisons et compte-tenu des liens organiques avec le Groupe Altarea Cogedim dont elle constitue une filiale « *core* », Altareit bénéficie de la même qualité de crédit que le Groupe Altarea Cogedim qui est l'une des principales foncières commerces françaises et qui s'est vu attribuer par S&P Global la notation *Investment Grade*, BBB, perspective stable.

Emission obligataire de 350 M€

Dans le prolongement de cette notation, Altareit a annoncé le 25 juin le placement de son émission obligataire inaugurale d'un montant de 350 millions d'euros, avec une maturité de 7 ans et un coupon fixe de 2,875% et dont le règlement de livraison est intervenu postérieurement au 30 juin.

Altareit devient ainsi le premier promoteur français à réaliser une émission obligataire publique. Cette émission permettra à la société de financer ses besoins généraux et notamment de refinancer des facilités de crédit existantes, tout en rallongeant la duration moyenne de sa dette.

Dette nette bancaire du Groupe : 661 M€[38]

En M€	30/06/2018	31/12/2017
Dette corporate	872	811
Dette promotion et autres dettes	281	316
Dette brute bancaire	**1 153**	**1 127**
Disponibilités	(492)	(453)
Dette nette bancaire	**661**	**674**

La dette nette bancaire du Groupe s'élève à 661 millions d'euros au 30 juin 2018.

Covenants

La dette corporate est assortie des covenants consolidés du groupe Altarea Cogedim dont Altareit est filiale à hauteur de 99,85% (LTV<60%, ICR>2).

Ils sont respectés avec une marge de manœuvre importante (LTV à 38,5% et ICR à 9,0x).

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

	Covenant	30/06/2018	31/12/2017	Delta
LTV (a)	≤ 60%	38,5%	36,1%	+ 2,4 pts
ICR (b)	≥ 2,0 x	9,0 x	9,3 x	+ (0,3) x

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

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

Le gearing[39] Altareit s'élève à 1,09x au 30 juin 2018 contre 1,34x au 31 décembre 2017.

[38] *731 millions d'euros en incluant d'autres emprunts et dettes.*

[39] *Endettement net bancaire rapporté aux capitaux propres consolidés.*

Compte de résultat analytique au 30 juin 2018

	30/06/2018			30/06/2017		
En millions d'euros	**Cash-flow courant des Opérations (FFO)**	**Variations de valeurs, charges calculées, frais de transaction**	**Total**	**Cash-flow courant des Opérations (FFO)**	**Variations de valeurs, charges calculées, frais de transaction**	**Total**
Chiffre d'affaires	797,8	–	797,8	640,2	–	640,2
Coût des ventes et autres charges	(717,9)	–	(717,9)	(578,3)	(1,4)	(579,7)
Marge immobilière	**79,9**	**–**	**79,9**	**61,9**	**(1,4)**	**60,5**
Prestations de services externes	0,7	–	0,7	0,6	–	0,6
Production stockée	60,5	–	60,5	61,6	–	61,6
Charges d'exploitation	(94,7)	(5,0)	(99,7)	(87,3)	(5,1)	(92,4)
Frais de structure nets	**(33,4)**	**(5,0)**	**(38,4)**	**(25,1)**	**(5,1)**	**(30,1)**
Part des sociétés associées	**4,2**	**(1,3)**	**2,9**	**4,0**	**1,1**	**5,1**
Dotations nettes aux amortissements et provisions	**–**	**(3,1)**	**(3,1)**	**–**	**(0,7)**	**(0,7)**
Indemnités (frais) de transaction	**–**	**(0,8)**	**(0,8)**	**–**	**(0,3)**	**(0,3)**
RESULTAT LOGEMENT	**50,7**	**(10,3)**	**40,4**	**40,8**	**(6,4)**	**34,4**
Chiffre d'affaires	169,5	–	169,5	156,4	–	156,4
Coût des ventes et autres charges	(160,6)	–	(160,6)	(139,3)	(1,3)	(140,6)
Marge immobilière	**8,9**	**–**	**8,9**	**17,1**	**(1,3)**	**15,8**
Prestations de services externes	22,3	–	22,3	4,3	–	4,3
Production stockée	9,4	–	9,4	10,6	–	10,6
Charges d'exploitation	(19,1)	(0,9)	(20,1)	(18,1)	(1,2)	(19,4)
Frais de structure nets	**12,5**	**(0,9)**	**11,6**	**(3,2)**	**(1,2)**	**(4,4)**
Part des sociétés associées	**22,5**	**(0,1)**	**22,4**	**4,6**	**1,8**	**6,4**
Dotations nettes aux amortissements et provisions	**–**	**(0,4)**	**(0,4)**	**–**	**(0,1)**	**(0,1)**
Indemnités (frais) de transaction	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**
RESULTAT IMMOBILIER D'ENTREPRISE	**44,0**	**(1,4)**	**42,5**	**18,5**	**(0,9)**	**17,6**
Charges d'exploitation	1,3	–	1,3	(0,7)	–	(0,7)
Frais de structure nets	**1,3**	**–**	**1,3**	**(0,7)**	**–**	**(0,7)**
Part des sociétés associées	**5,0**	**(1,9)**	**3,1**	**4,6**	**(1,7)**	**2,9**
Dotations nettes aux amortissements et provisions	**–**	**(0,3)**	**(0,3)**	**–**	**(0,3)**	**(0,3)**
Gains / Pertes sur cessions d'actifs	**0,8**	**–**	**0,8**	**0,7**	**–**	**0,7**
RESULTAT DIVERSIFICATION	**7,1**	**(2,2)**	**4,9**	**4,6**	**(2,0)**	**2,6**
RESULTAT OPERATIONNEL	**101,7**	**(13,9)**	**87,8**	**63,9**	**(9,3)**	**54,7**
Coût de l'endettement net	**(4,0)**	**(0,5)**	**(4,5)**	**(4,5)**	**(0,5)**	**(5,0)**
Actualisation des dettes et créances	**–**	**(0,1)**	**(0,1)**	**–**	**(0,1)**	**(0,1)**
Variation de valeur et résultat de cessions des instruments	**–**	**(0,0)**	**(0,0)**	**–**	**(2,9)**	**(2,9)**
Résultat de cession de participation	**–**	**0,0**	**0,0**	**–**	**(0,2)**	**(0,2)**
Dividendes	**0,0**	**–**	**0,0**	**0,1**	**–**	**0,1**
RESULTAT AVANT IMPOT	**97,8**	**(14,5)**	**83,3**	**59,5**	**(13,0)**	**46,5**
Impôts sur les sociétés	**(4,1)**	**(19,9)**	**(24,0)**	**(2,9)**	**(8,4)**	**(11,3)**
RESULTAT NET	**93,7**	**(34,4)**	**59,3**	**56,6**	**(21,4)**	**35,2**
Minoritaires	**(8,2)**	**0,7**	**(7,6)**	**(3,7)**	**0,3**	**(3,4)**
RESULTAT NET, part du Groupe	**85,5**	**(33,7)**	**51,7**	**52,9**	**(21,1)**	**31,8**
Nombre moyen d'actions après effet dilutif	*1 748 434*	*1 748 434*	*1 748 434*	*1 748 528*	*1 748 528*	*1 748 528*
RESULTAT NET PAR ACTION (€/ACTION), part du Groupe	**48,87**	**(19,30)**	**29,57**	**30,27**	**(12,08)**	**18,19**

Bilan au 30 juin 2018

En millions d'euros	30/06/2018	31/12/2017
ACTIFS NON COURANTS	**642,5**	**693,8**
Immobilisations incorporelles	234,2	233,7
dont Ecarts d'acquisition	*139,6*	*139,6*
dont Marques	*89,9*	*89,9*
dont Autres immobilisations incorporelles	*4,7*	*4,2*
Immobilisations corporelles	17,8	15,6
Immeubles de placement	38,3	38,3
Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence ou non consolidées	321,1	338,0
Prêts et créances (non courant)	6,6	6,8
Impôt différé actif	24,5	61,3
ACTIFS COURANTS	**2 220,4**	**2 260,0**
Stocks et en-cours nets	839,5	1 275,4
Clients et autres créances	879,1	510,6
Créance d'impôt sur les sociétés	1,3	8,2
Prêts et créances financières (courant)	8,4	13,0
Instruments financiers dérivés	–	–
Trésorerie et équivalents de trésorerie	492,1	452,8
TOTAL ACTIF	**2 862,9**	**2 953,8**
CAPITAUX PROPRES	**608,0**	**502,3**
Capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altareit SCA	**581,7**	**487,8**
Capital	2,6	2,6
Primes liées au capital	76,3	76,3
Réserves	451,2	329,4
Résultat, part des actionnaires d'Altareit SCA	51,7	79,5
Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales	**26,3**	**14,5**
Réserves, part des actionnaires minoritaires des filiales	18,7	6,4
Résultat, part des actionnaires minoritaires des filiales	7,6	8,1
PASSIFS NON COURANTS	**552,5**	**585,4**
Emprunts et dettes financières à plus d'un an	530,9	569,6
dont Emprunts auprès des établissements de crédit	*529,9*	*569,2*
dont Avances Groupe et associés	*0,9*	*0,5*
Provisions long terme	15,6	14,6
Dépôts et cautionnements reçus	1,1	1,0
Impôt différé passif	4,9	0,2
PASSIFS COURANTS	**1 702,5**	**1 866,2**
Emprunts et dettes financières à moins d'un an	692,5	609,4
dont Emprunts auprès des établissements de crédit (hors trésorerie passive)	*86,1*	*87,9*
dont Billets de trésorerie	*529,5*	*468,9*
dont Concours bancaires (trésorerie passive)	*7,1*	*0,8*
dont Avances Actionnaire, Groupe et associés	*69,8*	*51,8*
Instruments financiers dérivés	0,0	0,0
Dettes fournisseurs et autres dettes	1 009,5	1 249,8
Dettes d'impôt exigible	0,5	7,0
TOTAL PASSIF	**2 862,9**	**2 953,8**