



RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL
30 JUIN 2018

SOMMAIRE

1	COMMUNIQUE SUR LES RESULTATS ALTAREIT.....	3
2	COMPTES CONSOLIDES.....	20
3	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES.....	56
4	ATTESTATION DU RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL.....	59

1 COMMUNIQUÉ SUR LES RÉSULTATS ALTAREIT

SOMMAIRE

1.1 INTRODUCTION	5
1.1.1 Pure player de la promotion immobilière en France.....	5
1.1.2 Faits marquants du semestre.....	5
1.1.3 Evènement post clôture	6
1.2 APPLICATION DES NOUVELLES NORMES IFRS	7
1.2.1 Impacts de la norme IFRS 15 sur les comptes consolidés.....	7
1.2.2 Autres changements de norme	7
1.3 ACTIVITE	8
1.3.1 Logement.....	8
1.3.2 Immobilier d'entreprise.....	11
1.3.3 Diversification.....	14
1.4 RESULTATS CONSOLIDES	15
1.5 RESSOURCES FINANCIÈRES	17

1.1 Introduction

1.1.1 Pure player de la promotion immobilière en France

Filiaire 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 2017¹ (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 AltaFund²),
- la promotion³ 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.

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

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.

³ Cette activité ne présente pas de risque commercial : Altareit porte uniquement un risque technique mesuré. VEFA : vente en l'état futur

1.1.2 Faits marquants du semestre

Deux nouveaux grands projets mixtes gagnés

Au 1^{er} 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 (m ²)	Bureau (m ²)	Total (m ²) ^(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 1^{er} 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 tendues⁴, confortent le Groupe dans sa stratégie territoriale, plus de 99% du pipeline étant situé dans les zones éligibles.

d'achèvement - CPI : contrat de promotion immobilière – MOD : maîtrise d'ouvrage déléguée.

⁴ 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 1^{er} 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 commerciales 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 durée moyenne de sa dette.

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

1^{er} promoteur sur l'Accueil client

Grâce à Cogedim (filiale d'Altareit), le Groupe Altarea Cogedim ressort à la 1^{ère} place des marques immobilières au classement Les Echos / HCG / Evertest de l'Accueil-expérience Client⁵.

Cogedim « Elu Service Client de l'Année »

Premier promoteur immobilier « Elu Service Client de l'Année 2018 »⁶, 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 GRESB⁷ 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 HQETTM « 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.

⁵ 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.

⁶ 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 intégrés au panel.

⁷ 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%⁸ à fin 2017 (11 189 lots réservés) et une croissance qui se poursuit au 1^{er} 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 ciblée, 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 1^{er} 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 8^{ème} place) et se place 1^{er} 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 géographique 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 dynamiques⁹. 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 éligibles¹⁰.

Une stratégie multimarques et multiproduits

Le Groupe opère ainsi sur le territoire, en proposant principalement des produits collectifs¹¹ 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.

⁸ 129 817 lots réservés en France en 2017 (+2,1% versus 2016) - Source Ministère de la Cohésion des Territoires.

⁹ 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.

¹⁰ 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.

¹¹ 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 gamme¹² : ces produits se définissent par une exigence élevée en termes de localisation, d'architecture et de qualité. Au 1^{er} semestre 2018, ils représentent 19% des placements du Groupe en nombre de lots ;

- Milieu et entrée de gamme¹³ : 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'accroissement 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 1^{er} 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 présent¹⁴.

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

¹² Logements à plus de 5 000 € par m² en Ile-de-France et plus de 3 600 € par m² en régions.

¹³ Programmes dont le prix de vente est inférieur à 5 000 € par m² en Ile-de-France et 3 600 € par m² en régions.

¹⁴ 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.

qui, pour plus de flexibilité, privilégient l'investissement locatif à l'acquisition de leur résidence principale.

Réservations¹⁵ : 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%
<i>Dont MEE en QP</i>	<i>143 M€</i>	<i>140 M€</i>	<i>+2%</i>
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 1^{er} semestre 2017 résulte d'un effet de base négatif lié au contexte pré-électoral de 2017 (accélération des opérations pour bénéficiaire 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).

¹⁵ 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 1^{er} semestre 2018 s'élève à 798 millions d'euros, en croissance de +25% par rapport au chiffre d'affaires du 1^{er} 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

Approvisionnements¹⁶

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 Logement¹⁷

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)%
<i>Dont MEE en QP</i>	<i>226</i>	<i>281</i>	<i>(20)%</i>
<i>En nombre de mois</i>	<i>20</i>	<i>28</i>	

Après l'impact négatif de la norme IFRS 15, le backlog Logement¹⁸ 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 vente¹⁹ et portefeuille foncier²⁰: 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%
<i>En nb de lots</i>	<i>40 181</i>		<i>38 985</i>	<i>3%</i>
<i>En m²</i>	<i>2 250 100</i>		<i>2 183 100</i>	<i>3%</i>

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 stade d'avancement des opérations :

En M€	du - risqué au + risqué			Total
	Chantier non lancé	Chantier en cours	En stock	
Prix de revient HT	161	472	18	651
<i>Dont déjà dépensé (a)</i>	<i>161</i>	<i>276</i>	<i>18</i>	<i>455</i>
Offre à la vente TTC (b)	1 086	723	26	1 835
<i>En %</i>	<i>59%</i>	<i>39%</i>	<i>1%</i>	
<i>Dont à livrer</i>	<i>en 2018</i>	<i>61</i>		
	<i>en 2019</i>	<i>337</i>		
	<i>≥ 2020</i>	<i>325</i>		

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.

¹⁶ Promesses de vente de terrains signées et valorisées en équivalent réservations TTC potentielles.

¹⁷ 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.

¹⁸ L'application de la norme IFRS 15 a entraîné une diminution du backlog Logement, dont la marge correspondante a été prise en capitaux propres à l'ouverture.

¹⁹ Lots disponibles à la vente (valeur TTC ou nombre).

²⁰ 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 promoteur²¹ 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 AltaFund²² 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 redéveloppés²³.

Le Groupe est systématiquement promoteur des opérations sur lesquelles il est impliqué en tant qu'investisseur et gestionnaire²⁴.

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)²⁵, dont 6,1 milliards 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 carrés²⁶.

Cette rareté de l'offre de qualité dans les zones tertiaires les plus recherchées (Paris QCA²⁷, Paris-La Défense, Croissant Ouest) commence à avoir un impact significatif sur les loyers faciaux (+6% sur un an pour les biens neufs ou restructurés²⁸) et sur les mesures d'accompagnement (en baisse).

²¹ Cette activité de promotion ne présente pas de risque commercial : Altareit porte uniquement un risque technique mesuré.

²² 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.

²³ Revente en blanc ou loué.

²⁴ Dans le cadre de contrats de commercialisation, de cession, d'asset ou encore de fund management.

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 promotion²⁹ ;
- 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 1^{er} 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 1^{er} 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'Altea Cogedim).

En M€	30/06/2018	30/06/2017
Signature VEFA/CPI	260	669
<i>Dont MEE en quote-part</i>	-	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 4^{ème} trimestre 2018.

²⁵ Source : Immostat – Juillet 2018.

²⁶ Source : Cushman & Wakefield France - Flash Bureaux Ile-de-France - juillet 2018.

²⁷ Quartier Central des Affaires.

²⁸ Source : Immostat – Juillet 2018.

²⁹ 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% (m ²)	Valeur potentielle à 100% (M€ HT)
Investissements ^(a)	4	133 700	1 462
Promotion CPI / VEFA ^(b)	47	1 057 900	2 076
<i>dont logistique</i>	11	580 800	403
<i>dont bureau</i>	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 (m ²)	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	
<i>Dont quote-part Groupe</i>			<i>12</i>	<i>209</i>	<i>258</i>	

(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 (m ²)	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%.

Portefeuille Promotion au 30 juin 2018

	Typologie	Surface (m ²)	CA HT (M€) ^(a)	Avancement ^(b)
Projets d'investissements Groupe (4 opérations)				
Bridge (Issy-les-Moulineaux)	CPI	56 800	462	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-Élysées (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.

³⁰ 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.

Faits marquants du 1^{er} 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 1^{er} 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.

Backlog³⁰ 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 IFRS³¹.

³¹ 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 HÔTELLERIE

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 15³²

A compter du 1^{er} 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
<i>Variation vs 30/06/2017</i>	+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
<i>Variation vs 30/06/2017</i>	+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
<i>Variation vs 30/06/2017</i>	+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
<i>Variation vs 30/06/2017</i>	+19,6%	x2,4	+53,2%	+61,5%		+62,7%
<i>Nombre moyen d'actions dilué</i>				1 748 434		1 748 434
Résultat net, part du Groupe par action				48,87		29,57
<i>Variation vs 30/06/2017</i>				+61,5%		+62,6%

³² Le Groupe a choisi d'appliquer la norme IFRS 15 selon la méthode du rattrapage cumulatif dans sa communication.

FFO³³ 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 1^{er} 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 1^{er} fonds AltaFund, comptabilisée en prestations de services externes.

³³ 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 fondeuses commerciales 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 durée moyenne de sa dette.

Dette financière nette du Groupe : 731 M€

En M€	30/06/2018	31/12/2017
Dette corporative	872	811
Dette promotion et autres dettes	281	316
Dette brute bancaire	1 153	1 127
Disponibilités	(492)	(453)
Dette nette bancaire	661	674
Autres emprunts et dettes	71	52
Dette financière nette	731	726

La dette financière nette du Groupe s'élève à 731 millions d'euros au 30 juin 2018. Elle intègre les dettes financières bancaires, ainsi que les dettes financières non bancaires.

Covenants

La dette corporative 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 gearing³⁴ Altareit s'élève à 1,09x au 30 juin 2018 contre 1,34x au 31 décembre 2017.

³⁴ Endettement net bancaire rapporté aux capitaux propres consolidés.

Compte de résultat analytique au 30 juin 2018

	30/06/2018			30/06/2017		
	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	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
<i>Nombre moyen d'actions après effet dilutif</i>	<i>1 748 434</i>	<i>1 748 434</i>	<i>1 748 434</i>	<i>1 748 528</i>	<i>1 748 528</i>	<i>1 748 528</i>
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

	30/06/2018	31/12/2017
<i>En millions d'euros</i>		
ACTIFS NON COURANTS	642,5	693,8
Immobilisations incorporelles	234,2	233,7
<i>dont Ecarts d'acquisition</i>	139,6	139,6
<i>dont Marques</i>	89,9	89,9
<i>dont Autres immobilisations incorporelles</i>	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
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit</i>	529,9	569,2
<i>dont Avances Groupe et associés</i>	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
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit (hors trésorerie passive)</i>	86,1	87,9
<i>dont Billets de trésorerie</i>	529,5	468,9
<i>dont Concours bancaires (trésorerie passive)</i>	7,1	0,8
<i>dont Avances Actionnaire, Groupe et associés</i>	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

2 COMPTES CONSOLIDÉS

SOMMAIRE

1	ÉTAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE.....	22
2	ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE	23
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 SEMESTRIELS CONSOLIDES.....	27

1 État du résultat global consolidé

En millions d'euros	Note	30/06/2018	31/12/2017	30/06/2017
Chiffre d'affaires		970,4	1 706,6	798,6
Coûts des ventes		(836,3)	(1 459,1)	(679,5)
Charges commerciales		(43,4)	(81,5)	(37,7)
Dotations nettes aux provisions sur actif circulant		(1,0)	(14,3)	(1,7)
Amortissement des relations clientèles		–	(5,5)	(2,8)
MARGE IMMOBILIÈRE	5.1	89,7	146,2	77,0
Prestations de services externes		23,0	17,0	5,0
Production immobilisée et stockée		69,9	160,0	72,2
Charges de personnel		(72,6)	(147,1)	(73,7)
Autres charges de structure		(43,6)	(75,8)	(36,5)
Dotations aux amortissements des biens d'exploitation		(2,6)	(3,6)	(1,6)
Frais de structure nets		(25,9)	(49,5)	(34,6)
Autres produits et charges		(2,3)	(3,5)	(2,2)
Dotations aux amortissements		(0,4)	(0,8)	(0,4)
Frais de transaction		(0,8)	(0,6)	(0,3)
AUTRES		(3,5)	(4,9)	(3,0)
Pertes de valeur nettes sur autres actifs immobilisés		0,0	0,4	0,2
Dotations nettes aux provisions		(0,9)	1,0	0,6
Résultat Opérationnel avant quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence		59,4	93,2	40,2
Quote part de résultat des sociétés mises en équivalence	4.4	5,0	34,5	14,4
Résultat Opérationnel après quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence		64,3	127,7	54,7
Coût de l'endettement net	5.2	(4,5)	(10,3)	(5,0)
Charges financières		(6,8)	(17,3)	(9,9)
Produits financiers		2,3	7,0	4,9
Variation de valeur et résultat de cessions des instruments financiers	5.2	(0,0)	(2,9)	(2,9)
Actualisation des dettes et créances		(0,1)	(0,2)	(0,1)
Résultat de cession de participation		23,5	0,1	(0,2)
Dividendes		0,0	0,2	0,1
Résultat avant impôts		83,3	114,7	46,5
Impôt sur les résultats	5.3	(24,0)	(27,1)	(11,3)
Résultat Net		59,3	87,6	35,2
dont Résultat Net, part des actionnaires d'Altareit SCA		51,7	79,5	31,8
dont Résultat Net, part des actionnaires minoritaires des filiales		7,6	8,1	3,4
Nombre moyen d'actions non dilué		1 748 434	1 748 486	1 748 528
Résultat Net, part des actionnaires d'Altareit SCA de base par action (€)	5.4	29,57	45,45	18,19
Nombre moyen d'actions dilué		1 748 434	1 748 486	1 748 528
Résultat Net, part des actionnaires d'Altareit SCA dilué par action (€)	5.4	29,57	45,45	18,19

Autres éléments du résultat global

En millions d'euros	30/06/2018	31/12/2017	30/06/2017
RESULTAT NET	59,3	87,6	59,3
Ecarts actuariels sur plan de retraite à prestations définies	0,1	(0,3)	0,1
dont impôts	(0,0)	0,2	(0,0)
Sous total des éléments du résultat global non recyclables en résultat	0,1	(0,3)	0,1
AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL	0,1	(0,3)	0,1
RESULTAT GLOBAL	59,4	87,2	59,4
dont Résultat net global des actionnaires d'Altareit SCA	51,8	79,1	51,8
dont Résultat net global des actionnaires minoritaires des filiales	7,6	8,1	7,6

2 État de la situation financière consolidée

En millions d'euros	Note	30/06/2018	31/12/2017
ACTIFS NON COURANTS		642,5	693,8
Immobilisations incorporelles	7.1	234,2	233,7
<i>dont Ecarts d'acquisition</i>		139,6	139,6
<i>dont Marques</i>		89,9	89,9
<i>dont Relations clientèle</i>		–	–
<i>dont Autres immobilisations incorporelles</i>		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	4.4	321,1	338,0
Prêts et créances (non courant)		6,6	6,8
Impôt différé actif	5.3	24,5	61,3
ACTIFS COURANTS		2 220,4	2 260,0
Stocks et en-cours nets	7.3	839,5	1 275,4
Clients et autres créances	7.3	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	8	–	–
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.2	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	6.1	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	6.2	530,9	569,6
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit</i>		529,9	569,2
<i>dont Avances Groupe et associés</i>		0,9	0,5
Provisions long terme	6.3	15,6	14,6
Dépôts et cautionnements reçus		1,1	1,0
Impôt différé passif	5.3	4,9	0,2
PASSIFS COURANTS		1 702,5	1 866,2
Emprunts et dettes financières à moins d'un an	6.2	692,5	609,4
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit (hors trésorerie passive)</i>		86,1	87,9
<i>dont Billets de trésorerie</i>		529,5	468,9
<i>dont Concours bancaires (trésorerie passive)</i>		7,1	0,8
<i>dont Avances Actionnaire, Groupe et associés</i>		69,8	51,8
Instruments financiers dérivés	8	0,0	0,0
Dettes fournisseurs et autres dettes	7.3	1 009,5	1 249,8
Dettes d'impôt exigible		0,5	7,0
TOTAL PASSIF		2 862,9	2 953,8

3 État des flux de trésorerie consolidés

<i>En millions d'euros</i>	Note	30/06/2018	31/12/2017	30/06/2017
Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles				
Résultat net total consolidé		59,3	87,6	35,2
Elim. de la charge (produit) d'impôt	5.3	24,0	27,1	11,3
Elim. des charges (produits) d'intérêts nettes		4,4	10,3	5,0
Résultat net avant impôt et avant intérêts nets		87,7	125,0	51,5
Elim. du résultat des filiales en équivalence	4.4	(5,0)	(34,5)	(14,4)
Elim. des amortissements et provisions		4,0	9,0	4,3
Elim. des ajustements de valeur		0,1	3,1	3,0
Elim. des résultats de cessions		(23,4)	0,0	0,2
Elim. des produits de dividendes		(0,0)	(0,2)	(0,1)
Charges et produits calculés liés aux paiements en actions	6.1	(5,4)	2,4	(2,2)
Marge brute d'autofinancement		58,0	104,7	42,4
Impôts payés		(3,7)	(0,3)	2,0
Incidence de la variation du bfr d'exploitation	7.3	(82,4)	(82,8)	(140,1)
FLUX DE TRÉSORERIE OPÉRATIONNELS		(28,2)	21,7	(95,8)
Flux de trésorerie des activités d'investissement				
Acquisitions nettes d'actifs et dépenses capitalisées		(5,6)	(7,6)	(3,7)
Investissements bruts dans les filiales en équivalence et participations non consolidées		(20,5)	(100,3)	(47,9)
Acquisition de sociétés consolidées, trésorerie acquise déduite		(8,2)	(0,0)	(0,0)
Autres variations de périmètre		2,0	0,7	0,9
Augmentation des prêts et des créances financières		(3,1)	(4,6)	(3,8)
Cession d'actifs immobilisés et remboursement d'avances et acomptes		(0,0)	0,4	(0,2)
Désinvestissements dans les filiales en équivalence et participations non consolidées		36,8	22,8	12,1
Cession de sociétés consolidées, trésorerie cédée déduite	4.3	21,6	(0,0)	–
Réduction des prêts et autres immobilisations financières		8,4	3,3	8,6
Variation nette des placements et des instruments financiers dérivés		(0,0)	–	–
Dividendes reçus		5,9	18,3	11,3
Intérêts encaissés		3,2	11,4	8,8
FLUX DE TRÉSORERIE D'INVESTISSEMENT		40,5	(55,8)	(13,7)
Flux de trésorerie des activités de financement				
Part des minoritaires dans l'augmentation de capital des filiales		–	0,8	–
Augmentation de capital		0,0	–	0,0
Dividendes payés aux actionnaires d'Altareit SCA		–	–	–
Dividendes payés aux actionnaires minoritaires des filiales		(0,0)	(2,8)	(3,3)
Emission d'emprunts et autres dettes financières	6.2	444,9	1 400,7	750,3
Remboursement d'emprunts et autres dettes financières	6.2	(418,4)	(1 143,0)	(580,5)
Cession (acquisition) nette d'actions propres		0,0	(0,0)	0,0
Variation nette des dépôts et cautionnements		0,1	0,0	(0,0)
Intérêts versés		(6,1)	(20,7)	(13,5)
FLUX DE TRÉSORERIE DE FINANCEMENT		20,6	235,0	153,0
Variation de la trésorerie		33,0	200,9	43,6
Trésorerie d'ouverture	6.2	452,0	251,1	251,1
Trésorerie et équivalents de trésorerie		452,8	253,1	253,1
Découverts bancaires		(0,8)	(2,0)	(2,0)
Trésorerie de clôture	6.2	485,0	452,0	294,6
Trésorerie et équivalents de trésorerie		492,1	452,8	301,4
Découverts bancaires		(7,1)	(0,8)	(6,8)

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 2017	2,6	76,3	328,2	407,1	8,4	415,5
Résultat Net	–	–	31,8	31,8	3,4	35,2
Ecart actuariel sur engagements de retraite	–	–	0,1	0,1	(0,0)	0,1
Résultat global	–	–	31,9	31,9	3,4	35,3
Distribution de dividendes	–	–	0,0	0,0	(3,3)	(3,3)
Augmentation de capital	0,0	–	0,0	0,0	0,0	0,0
Valorisation des paiements en actions de la société Altarea SCA	–	–	4,0	4,0	–	4,0
Impact du rachat des actions de la société Altarea SCA à livrer aux salariés	–	–	(5,4)	(5,4)	–	(5,4)
Elimination des actions propres	–	–	0,0	0,0	–	0,0
Transactions avec les actionnaires	0,0	–	(1,4)	(1,4)	(3,3)	(4,7)
Variation des parts d'intérêts, sans prise/perte de contrôle des filiales	–	–	(0,0)	(0,0)	–	(0,0)
Variation des parts d'intérêts, liée à la prise/perte de contrôle des filiales	0,0	(0,0)	–	0,0	(0,0)	(0,0)
Autres	(0,0)	0,0	0,0	0,0	(0,0)	(0,0)
Au 30 juin 2017	2,6	76,3	358,7	437,5	8,5	446,1
Résultat Net	–	–	47,7	47,7	4,7	52,3
Ecart actuariel sur engagements de retraite	–	–	(0,4)	(0,4)	0,0	(0,4)
Résultat global	–	–	47,3	47,3	4,7	52,0
Distribution de dividendes	–	–	(0,0)	(0,0)	0,5	0,5
Augmentation de capital	(0,0)	–	(0,0)	(0,0)	0,8	0,8
Valorisation des paiements en actions de la société Altarea SCA	–	–	3,4	3,4	–	3,4
Impact du rachat des actions de la société Altarea SCA à livrer aux salariés	–	–	(0,4)	(0,4)	–	(0,4)
Elimination des actions propres	–	–	(0,0)	(0,0)	–	(0,0)
Transactions avec les actionnaires	(0,0)	–	2,9	2,9	1,3	4,3
Variation des parts d'intérêts, sans prise/perte de contrôle des filiales	–	–	0,0	0,0	–	0,0
Variation des parts d'intérêts, liée à la prise/perte de contrôle des filiales	(0,0)	0,0	0,0	0,0	(0,0)	(0,0)
Autres	(0,0)	(0,0)	(0,0)	(0,0)	0,0	(0,0)
Au 31 décembre 2017	2,6	76,3	408,9	487,8	14,5	502,3
Impact sur les soldes d'ouverture de la première application d'IFRS 15	–	–	45,7	45,7	5,2	51,0
Résultat Net	–	–	51,7	51,7	7,6	59,3
Ecart actuariel sur engagements de retraite	–	–	0,1	0,1	–	0,1
Résultat global	–	–	51,8	51,8	7,6	59,4
Distribution de dividendes	–	–	–	–	(0,0)	(0,0)
Augmentation de capital	–	–	–	–	0,0	0,0
Valorisation des paiements en actions	–	–	3,8	3,8	–	3,8
Impact du rachat des actions de la société Altarea SCA à livrer aux salariés	–	–	(7,3)	(7,3)	–	(7,3)
Elimination des actions propres	–	–	0,0	0,0	–	0,0
Transactions avec les actionnaires	–	–	(3,5)	(3,5)	0,0	(3,5)
Variation des parts d'intérêts, sans prise/perte de contrôle des filiales	–	–	–	–	(0,8)	(0,8)
Variation des parts d'intérêts, liée à la prise/perte de contrôle des filiales	0,0	–	0,0	0,0	(0,3)	(0,3)
Autres	–	–	–	–	(0,0)	(0,0)
Au 30 juin 2018	2,6	76,3	502,9	581,7	26,3	608,0

5 Compte de résultat analytique

En millions d'euros	30/06/2018			31/12/2017			30/06/2017		
	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
Chiffre d'affaires	797,8	–	797,8	1 419,0	–	1 419,0	640,2	–	640,2
Coût des ventes et autres charges	(717,9)	–	(717,9)	(1 289,3)	(2,9)	(1 292,1)	(578,3)	(1,4)	(579,7)
Marge immobilière	79,9	–	79,9	129,7	(2,9)	126,9	61,9	(1,4)	60,5
Prestations de services externes	0,7	–	0,7	2,0	–	2,0	0,6	–	0,6
Production stockée	60,5	–	60,5	138,0	–	138,0	61,6	–	61,6
Charges d'exploitation	(94,7)	(5,0)	(99,7)	(174,8)	(9,9)	(184,7)	(87,3)	(5,1)	(92,4)
Frais de structure nets	(33,4)	(5,0)	(38,4)	(34,8)	(9,9)	(44,7)	(25,1)	(5,1)	(30,1)
Part des sociétés associées	4,2	(1,3)	2,9	21,2	(0,2)	21,0	4,0	1,1	5,1
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	(3,1)	(3,1)	–	(1,8)	(1,8)	–	(0,7)	(0,7)
Indemnités (frais) de transaction	–	(0,8)	(0,8)	–	(0,6)	(0,6)	–	(0,3)	(0,3)
RESULTAT LOGEMENT	50,7	(10,3)	40,4	116,2	(15,5)	100,7	40,8	(6,4)	34,4
Chiffre d'affaires	169,5	–	169,5	285,6	–	285,6	156,4	–	156,4
Coût des ventes et autres charges	(160,6)	–	(160,6)	(260,5)	(2,7)	(263,2)	(139,3)	(1,3)	(140,6)
Marge immobilière	8,9	–	8,9	25,1	(2,7)	22,5	17,1	(1,3)	15,8
Prestations de services externes	22,3	–	22,3	15,0	–	15,0	4,3	–	4,3
Production stockée	9,4	–	9,4	22,0	–	22,0	10,6	–	10,6
Charges d'exploitation	(19,1)	(0,9)	(20,1)	(38,9)	(1,8)	(40,8)	(18,1)	(1,2)	(19,4)
Frais de structure nets	12,5	(0,9)	11,6	(1,9)	(1,8)	(3,8)	(3,2)	(1,2)	(4,4)
Part des sociétés associées	22,5	(0,1)	22,4	4,7	2,2	6,9	4,6	1,8	6,4
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	(0,4)	(0,4)	–	(0,4)	(0,4)	–	(0,1)	(0,1)
Indemnités (frais) de transaction	–	–	–	–	–	–	–	–	–
RESULTAT BUREAU	44,0	(1,4)	42,5	27,9	(2,6)	25,2	18,5	(0,9)	17,6
Charges d'exploitation	1,3	–	1,3	(0,9)	–	(0,9)	(0,7)	–	(0,7)
Frais de structure nets	1,3	–	1,3	(0,9)	–	(0,9)	(0,7)	–	(0,7)
Part des sociétés associées	5,0	(1,9)	3,1	9,6	(3,0)	6,6	4,6	(1,7)	2,9
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	(0,3)	(0,3)	–	(4,4)	(4,4)	–	(0,3)	(0,3)
Gains / Pertes sur cessions d'actifs	0,8	–	0,8	0,4	–	0,4	0,7	–	0,7
RESULTAT DIVERSIFICATION	7,1	(2,2)	4,9	9,1	(7,3)	1,7	4,6	(2,0)	2,6
Autres	–	–	–	–	–	–	–	–	–
RESULTAT OPERATIONNEL	101,7	(13,9)	87,8	153,1	(25,4)	127,7	63,9	(9,3)	54,7
Coût de l'endettement net	(4,0)	(0,5)	(4,5)	(9,3)	(0,9)	(10,3)	(4,5)	(0,5)	(5,0)
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	–	(0,0)	(0,0)	–	(2,9)	(2,9)	–	(2,9)	(2,9)
Résultat de cession de participation	–	0,0	0,0	–	0,1	0,1	–	(0,2)	(0,2)
Dividendes	0,0	–	0,0	0,2	–	0,2	0,1	–	0,1
RESULTAT AVANT IMPOT	97,8	(14,5)	83,3	144,0	(29,4)	114,7	59,5	(13,0)	46,5
Impôts sur les sociétés	(4,1)	(19,9)	(24,0)	(5,6)	(21,5)	(27,1)	(2,9)	(8,4)	(11,3)
RESULTAT NET	93,7	(34,4)	59,3	138,4	(50,8)	87,6	56,6	(21,4)	35,2
Minoritaires	(8,2)	0,7	(7,6)	(8,6)	0,5	(8,1)	(3,7)	0,3	(3,4)
RESULTAT NET, part du Groupe	85,5	(33,7)	51,7	129,8	(50,3)	79,5	52,9	(21,1)	31,8
Nombre moyen d'actions après effet dilutif	1 748 434	1 748 434	1 748 434	1 748 486	1 748 486	1 748 486	1 748 528	1 748 528	1 748 528
RESULTAT NET PAR ACTION (€/ACTION), part du Groupe	48,87	(19,30)	29,57	74,25	(28,80)	45,45	30,27	(12,08)	18,19

Les notes annexes font partie intégrante des états financiers consolidés.

6 Annexe aux comptes semestriels consolidés

Sommaire détaillé des notes aux comptes semestriels consolidés résumés

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
2.3	Changements de méthode comptable intervenus en 2018.....	29
Note 3	Information sur les secteurs opérationnels	32
3.1	Eléments du bilan par secteur opérationnel	32
3.2	Compte de résultat analytique par secteur opérationnel	32
3.3	Réconciliation de l'état du résultat global consolidé et du compte de résultat analytique	33
3.4	Chiffre d'affaires par zone géographique	34
Note 4	Faits significatifs et évolution du périmètre de consolidation.....	35
4.1	Faits significatifs.....	35
4.2	Périmètre	36
4.3	Evolution du périmètre de consolidation.....	37
4.4	Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence ou non consolidées.....	37
Note 5	Résultat.....	39
5.1	Marge immobilière.....	39
5.2	Coût de l'endettement financier net et autres éléments.....	39
5.3	Impôt sur les résultats	40
5.4	Résultat par action	41
Note 6	Passifs	42
6.1	Capitaux propres.....	42
6.2	Endettement financier net et sûretés.....	43
6.3	Provisions	44
Note 7	Actifs et tests de valeur.....	45
7.1	Immobilisations incorporelles et écarts d'acquisition	45
7.2	Immeubles de placement	45
7.3	Besoin en fonds de roulement d'exploitation	46
Note 8	Gestion des risques financiers.....	48
8.1	Valeur comptable des instruments financiers par catégorie	48
8.2	Risque de taux	49
8.3	Risque de liquidité.....	49
Note 9	Transactions avec les parties liées	51
Note 10	Engagements du groupe et passifs éventuels	53
10.1	Engagements hors bilan.....	53
10.2	Passifs éventuels	54
Note 11	Événements postérieurs à la date de clôture	55

NOTE 1 INFORMATIONS RELATIVES A LA SOCIETE

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 Logement et Bureau, qui contrôle à 100% les promoteurs Cogedim et Pitch Promotion.

Altareit est détenue à 99,85% par le groupe 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 2018 ont été arrêtés par la Gérance le 26 juillet 2018, après avoir été examinés par le Comité d'Audit et par le Conseil de Surveillance.

NOTE 2 PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES

2.1 Référentiel comptable de la Société

Les comptes consolidés semestriels du groupe Altareit au 30 juin 2018 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 2017, présentés dans le document de référence déposé à l'AMF le 15 mars 2018 sous le numéro D.18-0135.

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 2018 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 2018 (sous réserve de leur approbation par l'Union Européenne) :

- Interprétation IFRIC 22 – Transactions en devises et paiement d'acomptes
- IAS 40 – Transferts d'immeubles de placement
- Modifications à IFRS 2 – Classement et évaluation des transactions dont le paiement est fondé sur des actions
- Modification d'IFRS 4 – Application d'IFRS 9 Instruments financiers avec IFRS 4
- IFRS 15 – Produits des activités ordinaires tirés de contrats avec des clients et Clarification IFRS 15
- IFRS 9 – Instruments financiers

- Améliorations annuelles des IFRS (2014-2016)

Normes et interprétations ayant été appliquées par anticipation au 30 juin 2018 et dont l'application est obligatoire à compter des périodes commençant le 1^{er} juillet 2018 ou postérieurement

Néant.

Normes et interprétations en vigueur au 1er janvier 2018 et dont l'application obligatoire est postérieure au 30 juin 2018

• IFRS 16 – Contrats de location

Le 31 octobre 2017, l'Union Européenne a adopté la norme IFRS 16 qui est d'application obligatoire aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2019 (une application anticipée étant possible). Cette norme abandonne la distinction existante entre les contrats de location-financement et les contrats de location simple. Elle aura pour effet, pour tous les contrats de location répondant à la définition de contrat de location simple, de comptabiliser au bilan des locataires un droit d'utilisation de l'actif loué en contrepartie d'une dette de location.

L'évaluation des impacts de cette nouvelle norme est en cours. Le Groupe a engagé un recensement des contrats de locations et de leurs principales dispositions. Les modalités de première application n'ont pas encore été définies par la Groupe.

- Modifications d'IFRS 9 – Clause de remboursement anticipé prévoyant une compensation négative

Autres normes et interprétations essentielles, publiées par l'IASB, non encore approuvées par l'Union Européenne :

- Amendements à IFRS 10 et à IAS 28 - Vente ou apport d'actifs entre un investisseur et les entités mises en équivalence
- IFRS 17 – Contrats d'assurance
- Modifications d'IAS 28 – Intérêts à long terme dans des entités associées et des coentreprises
- Améliorations annuelles des IFRS (2015-2017)
- Nouveau cadre conceptuel IFRS.

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 aux notes 2.3.9 « Stocks » et 7.3.1 « Stocks et en-cours »)

- 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 en vigueur

- l'évaluation des paiements en actions (se référer aux notes 2.3.13 « Paiements en actions » et 6.1 « Capitaux propres »)

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 2017.

2.3 Changements de méthode comptable intervenus en 2018

2.3.1 IFRS 15 - Produits des activités ordinaires tirés des contrats

Le 22 septembre 2016, l'Union Européenne a adopté la norme IFRS 15, et le 31 octobre 2017, les clarifications relatives. Cette norme n'a pas été appliquée de façon anticipée par le Groupe au 1^{er} janvier 2017. Elle est applicable de manière obligatoire à compter du 1^{er} janvier 2018.

Le Groupe a choisi d'appliquer la méthode de transition rétrospective modifiée au 1^{er} janvier 2018. Les effets cumulés de la transition sont donc inclus dans les capitaux propres à l'ouverture de cet exercice, soit le 1^{er} janvier 2018.

Ainsi les états financiers du Groupe présentés en comparaison de ceux de la période, n'ont fait l'objet d'aucun retraitement. En revanche, les principaux agrégats des comptes consolidés semestriels sont ci-après présentés tels qu'ils auraient été présentés selon IAS 18/ IAS 11 (compte de résultat par secteur opérationnel et besoin en fonds de roulement d'exploitation).

La mise en œuvre d'IFRS 15 a fait l'objet d'un projet dédié au sein du Groupe puisque toutes les typologies de contrats conclus avec des clients ont été revues.

Les effets sur les comptes du Groupe concernent le chiffre d'affaires des opérations de promotion immobilière vendues en VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement) ou en CPI (Contrat de Promotion Immobilière). L'application de la norme ne remet pas en cause la comptabilisation du chiffre d'affaires à l'avancement pour ces opérations pour lesquelles le transfert de contrôle du bien promis s'effectue en continu sur la durée de l'opération. En revanche, les modalités de détermination de la mesure du transfert de contrôle (avancement technique) changent du fait de la prise en compte dans la base de calcul, de la totalité des coûts relatifs au prix de revient, notamment le coût lié au foncier.

La méthode appliquée conduit à appréhender le chiffre d'affaires et la marge immobilière plus rapidement que précédemment.

Le fait générateur de la reconnaissance du chiffre d'affaires à l'avancement est donc l'achat du terrain combiné à la signature d'actes authentiques de vente (ventes régularisées).

2.3.2 IFRS 9 - Instruments financiers

Le 22 novembre 2016, l'Union Européenne a adopté la norme IFRS 9 qui est d'application obligatoire aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2018, de manière rétrospective. Cette norme définit de nouveaux principes en matière de classement et d'évaluation des instruments financiers, de dépréciation pour risque de crédit des actifs financiers, et de comptabilité de couverture.

Le Groupe a choisi d'appliquer le volet sur la comptabilité de couverture mais de ne pas mettre en œuvre la comptabilité de couverture proposée par la norme IFRS 9, comme cela était déjà le cas avec la norme IAS 39.

Les principes d'application de la norme IFRS 9 n'ont pas d'impact sur la classification des actifs et passifs financiers au sein du Groupe.

En matière d'évaluation, sous IFRS 9, tous les emprunts ou dettes portant intérêts sont initialement enregistrés à la juste valeur, moins les coûts de transaction directement attribuables. Postérieurement à la comptabilisation initiale, les prêts et emprunts portant intérêts sont évalués au coût amorti, en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif (TIE). La détermination des TIE initiaux est réalisée par un actuaire. En cas de renégociation des contrats des passifs financiers comptabilisés au coût amorti, si les tests quantitatifs et qualitatifs conduisent à conclure qu'il n'y a pas de modification substantielle des flux de trésorerie contractuels, alors le Groupe maintient le TIE d'origine et ajuste le coût amorti de la dette concernée, contrepartie

résultat. Ces principes d'application n'ont pas d'impact matériel sur le traitement rétrospectif des modifications de dettes antérieures.

2.3.3 Impact de l'application de la norme IFRS 15 sur le bilan d'ouverture du 1^{er} janvier 2018

<i>En millions d'euros</i>	31/12/2017 Publié	Impact IFRS 15	01/01/2018
ACTIFS NON COURANTS	693,8	(19,2)	674,7
Immobilisations incorporelles	233,7	–	233,7
Immobilisations corporelles	15,6	–	15,6
Immeubles de placement	38,3	–	38,3
Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence ou non consolidées	338,0	3,7	341,8
Prêts et créances (non courant)	6,8	–	6,8
Impôt différé actif	61,3	(22,9)	38,4
ACTIFS COURANTS	2 260,0	(238,6)	2 021,4
Stocks et en-cours nets	1 275,4	(503,2)	772,2
Clients et autres créances	510,6	264,6	775,2
Créance d'impôt sur les sociétés	8,2	–	8,2
Prêts et créances financières (courant)	13,0	–	13,0
Instruments financiers dérivés	–	–	–
Trésorerie et équivalents de trésorerie	452,8	–	452,8
TOTAL ACTIF	2 953,8	(257,8)	2 696,0
CAPITAUX PROPRES	502,3	51,0	553,2
Capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altareit SCA	487,8	45,7	533,5
Capital	2,6	–	2,6
Primes liées au capital	76,3	–	76,3
Réserves	329,4	34,6	364,0
Résultat, part des actionnaires d'Altareit SCA	79,5	11,2	90,6
Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales	14,5	5,2	19,7
Réserves, part des actionnaires minoritaires des filiales	6,4	2,0	8,4
Résultat, part des actionnaires minoritaires des filiales	8,1	3,3	11,4
PASSIFS NON COURANTS	585,4	(0,2)	585,1
Emprunts et dettes financières à plus d'un an	569,6	–	569,6
Provisions long terme	14,6	–	14,6
Dépôts et cautionnements reçus	1,0	–	1,0
Impôt différé passif	0,2	(0,2)	(0,1)
PASSIFS COURANTS	1 866,2	(308,5)	1 557,7
Emprunts et dettes financières à moins d'un an	609,4	–	609,4
Instruments financiers dérivés	0,0	–	0,0
Dettes fournisseurs et autres dettes	1 249,8	(308,5)	941,3
Dettes d'impôt exigible	7,0	–	7,0
TOTAL PASSIF	2 953,8	(257,8)	2 696,0

2.3.4 Présentation du compte de résultat analytique et du besoin en fonds de roulement d'exploitation au 30 juin 2018 : norme IFRS 15 versus anciennes normes (IAS 11 et IAS 18)

Compte de résultat analytique

En millions d'euros	30/06/2018			Impact IFRS 15			30/06/2018 - Ancienne méthode		
	Cash flow 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	Cash-flow courant des Opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées, frais de transaction	Total
Chiffre d'affaires	797,8	–	797,8	(39,2)	–	(39,2)	837,0	–	837,0
Coût des ventes et autres charges	(717,9)	–	(717,9)	36,1	–	36,1	(753,9)	–	(753,9)
Marge immobilière	79,9	–	79,9	(3,2)	–	(3,2)	83,0	–	83,0
Prestations de services externes	0,7	–	0,7	–	–	–	0,7	–	0,7
Production stockée	60,5	–	60,5	–	–	–	60,5	–	60,5
Charges d'exploitation	(94,7)	(5,0)	(99,7)	–	–	–	(94,7)	(5,0)	(99,7)
Frais de structure nets	(33,4)	(5,0)	(38,4)	–	–	–	(33,4)	(5,0)	(38,4)
Part des sociétés associées	4,2	(1,3)	2,9	2,0	(0,8)	1,2	2,2	(0,5)	1,6
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	(3,1)	(3,1)	–	–	–	–	(3,1)	(3,1)
Indemnités (frais) de transaction	–	(0,8)	(0,8)	–	–	–	–	(0,8)	(0,8)
RESULTAT LOGEMENT	50,7	(10,3)	40,4	(1,1)	(0,8)	(1,9)	51,8	(9,5)	42,3
Chiffre d'affaires	169,5	–	169,5	32,7	–	32,7	136,9	–	136,9
Coût des ventes et autres charges	(160,6)	–	(160,6)	(32,5)	–	(32,5)	(128,1)	–	(128,1)
Marge immobilière	8,9	–	8,9	0,2	–	0,2	8,8	–	8,8
Prestations de services externes	22,3	–	22,3	–	–	–	22,3	–	22,3
Production stockée	9,4	–	9,4	–	–	–	9,4	–	9,4
Charges d'exploitation	(19,1)	(0,9)	(20,1)	–	–	–	(19,1)	(0,9)	(20,1)
Frais de structure nets	12,5	(0,9)	11,6	–	–	–	12,5	(0,9)	11,6
Part des sociétés associées	22,5	(0,1)	22,4	(0,2)	0,1	(0,1)	22,7	(0,2)	22,6
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	(0,4)	(0,4)	–	–	–	–	(0,4)	(0,4)
Indemnités (frais) de transaction	–	–	–	–	–	–	–	–	–
RESULTAT BUREAU	44,0	(1,4)	42,5	(0,1)	0,1	0,0	44,0	(1,5)	42,5
RESULTAT DIVERSIFICATION	7,1	(2,2)	4,9	–	–	–	7,1	(2,2)	4,9
Autres	–	–	–	–	–	–	–	–	–
RESULTAT OPERATIONNEL	101,7	(13,9)	87,8	(1,2)	(0,7)	(1,9)	102,9	(13,2)	89,7
Coût de l'endettement net	(4,0)	(0,5)	(4,5)	–	–	–	(4,0)	(0,5)	(4,5)
Actualisation des dettes et créances	–	(0,1)	(0,1)	–	–	–	–	(0,1)	(0,1)
Variation de valeur et résultat de cessions des instruments financiers	–	(0,0)	(0,0)	–	–	–	–	(0,0)	(0,0)
Résultat de cession de participation	–	0,0	0,0	–	–	–	–	0,0	0,0
Dividendes	0,0	–	0,0	–	–	–	0,0	–	0,0
RESULTAT AVANT IMPOT	97,8	(14,5)	83,3	(1,2)	(0,7)	(1,9)	99,0	(13,8)	85,2
Impôts sur les sociétés	(4,1)	(19,9)	(24,0)	–	1,3	1,3	(4,1)	(21,2)	(25,3)
RESULTAT NET	93,7	(34,4)	59,3	(1,2)	0,6	(0,6)	94,9	(35,0)	59,9
Minoritaires	(8,2)	0,7	(7,6)	(0,4)	0,0	(0,4)	(7,8)	0,6	(7,2)
RESULTAT NET, part du Groupe	85,5	(33,7)	51,7	(1,6)	0,6	(1,0)	87,0	(34,4)	52,7
Nombre moyen d'actions après effet dilutif	1 748 434	1 748 434	1 748 434	1 748 486	1 748 486	1 748 486	1 748 486	1 748 486	1 748 486
RESULTAT NET PAR ACTION (€/ACTION), part du Groupe	48,87	(19,30)	29,57	(0,91)	0,36	(0,55)	49,78	(19,66)	30,12

Besoin en fonds de roulement d'exploitation

En millions d'euros	30/06/2018	Impact IFRS 15	30/06/2018 Ancienne méthode
Stocks et en-cours nets	839,5	521,2	1 360,7
Créances clients nettes	528,4	(319,7)	208,6
Autres créances d'exploitation nettes	343,1	23,6	366,7
Créances clients et autres créances d'exploitation nettes	871,5	(296,1)	575,4
Dettes fournisseurs	(655,4)	2,0	(653,5)
Autres dettes d'exploitation	(343,2)	(294,0)	(637,1)
Dettes fournisseurs et autres dettes d'exploitation	(998,6)	(292,0)	(1 290,6)
BFR d'exploitation	712,4	(66,9)	645,5

NOTE 3 INFORMATION SUR LES SECTEURS OPÉRATIONNELS

3.1 Eléments du bilan par secteur opérationnel

Au 30 juin 2018

<i>En millions d'euros</i>	Logement	Bureau	Diversification	TOTAL
Actifs et passifs opérationnels				
Immobilisations incorporelles	212,7	21,5	–	234,2
Immobilisations corporelles	11,4	4,9	1,4	17,8
Immeubles de placement	–	38,3	–	38,3
Titres et créances sur les sociétés en équivalence ou non consolidées	154,6	90,4	76,1	321,1
Besoin en fonds de roulement d'exploitation	674,3	38,6	(0,6)	712,4
Total actifs et passifs opérationnels	1 053,1	193,7	77,0	1 323,8

Au 31 décembre 2017

<i>En millions d'euros</i>	Logement	Bureau	Diversification	TOTAL
Actifs et passifs opérationnels				
Immobilisations incorporelles	212,2	21,5	–	233,7
Immobilisations corporelles	9,5	5,0	1,1	15,6
Immeubles de placement	–	38,3	–	38,3
Titres et créances sur les sociétés en équivalence ou non consolidées	160,5	100,8	76,7	338,0
Besoin en fonds de roulement d'exploitation	546,8	(1,7)	1,8	546,9
Total actifs et passifs opérationnels	929,0	163,9	79,6	1 172,6

3.2 Compte de résultat analytique par secteur opérationnel

Se référer au compte de résultat analytique des états financiers.

3.3 Réconciliation de l'état du résultat global consolidé et du compte de résultat analytique

En millions d'euros	30/06/2018			31/12/2017			30/06/2017		
	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	970,4	–	970,4	1 706,6	–	1 706,6	798,6	–	798,6
Coûts des ventes	(836,3)	–	(836,3)	(1 459,1)	–	(1 459,1)	(679,5)	–	(679,5)
Charges commerciales	(43,4)	–	(43,4)	(81,5)	–	(81,5)	(37,7)	–	(37,7)
Dotations nettes aux provisions sur actif circulant	(1,0)	–	(1,0)	(10,7)	(3,6)	(14,3)	(1,7)	–	(1,7)
Amortissement des relations clientèles	–	–	–	–	(5,5)	(5,5)	–	(2,8)	(2,8)
MARGE IMMOBILIÈRE	89,7	–	89,7	155,3	(9,1)	146,2	79,7	(2,8)	77,0
Prestations de services externes	23,0	–	23,0	17,0	–	17,0	5,0	–	5,0
Production immobilisée et stockée	69,9	–	69,9	160,0	–	160,0	72,2	–	72,2
Charges de personnel	(66,7)	(5,9)	(72,6)	(135,4)	(11,7)	(147,1)	(67,4)	(6,3)	(73,7)
Autres charges de structure	(43,6)	–	(43,6)	(75,8)	–	(75,8)	(36,5)	–	(36,5)
Dotations aux amortissements des biens d'exploitation	–	(2,6)	(2,6)	–	(3,6)	(3,6)	–	(1,6)	(1,6)
FRAIS DE STRUCTURE NETS	(17,3)	(8,5)	(25,9)	(34,2)	(15,3)	(49,5)	(26,7)	(7,9)	(34,6)
Autres produits et charges	(2,3)	–	(2,3)	(3,5)	–	(3,5)	(2,2)	–	(2,2)
Dotations aux amortissements	–	(0,4)	(0,4)	–	(0,8)	(0,8)	–	(0,4)	(0,4)
Frais de transaction	–	(0,8)	(0,8)	–	(0,6)	(0,6)	–	(0,3)	(0,3)
AUTRES	(2,3)	(1,2)	(3,5)	(3,5)	(1,5)	(4,9)	(2,2)	(0,7)	(3,0)
Pertes de valeur nettes sur autres actifs immobilisés	–	0,0	0,0	–	0,4	0,4	–	0,2	0,2
Dotation nette aux provisions	–	(0,9)	(0,9)	–	1,0	1,0	–	0,6	0,6
Résultat Opérationnel avant quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence	70,0	(10,6)	59,4	117,6	(24,5)	93,2	50,8	(10,6)	40,2
Quote part de résultat des sociétés mises en équivalence	8,3	(3,3)	5,0	35,5	(1,0)	34,5	13,2	1,3	14,4
Résultat Opérationnel après quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence	78,3	(13,9)	64,3	153,1	(25,4)	127,7	63,9	(9,3)	54,7
Coût de l'endettement net	(4,0)	(0,5)	(4,5)	(9,3)	(0,9)	(10,3)	(4,5)	(0,5)	(5,0)
Charges financières	(6,3)	(0,5)	(6,8)	(16,4)	(0,9)	(17,3)	(9,4)	(0,5)	(9,9)
Produits financiers	2,3	–	2,3	7,0	–	7,0	4,9	–	4,9
Variation de valeur et résultat de cessions des instruments financiers	–	(0,0)	(0,0)	–	(2,9)	(2,9)	–	(2,9)	(2,9)
Actualisation des dettes et créances	–	(0,1)	(0,1)	–	(0,2)	(0,2)	–	(0,1)	(0,1)
Résultat de cession de participation	23,5	0,0	23,5	–	0,1	0,1	–	(0,2)	(0,2)
Dividendes	0,0	–	0,0	0,2	–	0,2	0,1	–	0,1
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	97,8	(14,5)	83,3	144,0	(29,4)	114,7	59,5	(13,0)	46,5
Impôt sur les résultats	(4,1)	(19,9)	(24,0)	(5,6)	(21,5)	(27,1)	(2,9)	(8,4)	(11,3)
Impôt exigible	(4,1)	–	(4,1)	(5,6)	–	(5,6)	(2,9)	–	(2,9)
Impôt différé	–	(19,9)	(19,9)	–	(21,5)	(21,5)	–	(8,4)	(8,4)
Résultat net	93,7	(34,4)	59,3	138,4	(50,8)	87,6	56,6	(21,4)	35,2
dont Résultat net, part des actionnaires d'Altareit SCA	85,5	(33,7)	51,7	129,8	(50,3)	79,5	52,9	(21,1)	31,8
dont Résultat net, part des actionnaires minoritaires des filiales	8,2	(0,7)	7,6	8,6	(0,5)	8,1	3,7	(0,3)	3,4
Nombre moyen d'actions non dilué	1 748 434	1 748 434	1 748 434	1 748 486	1 748 486	1 748 486	1 748 528	1 748 528	1 748 528
Résultat net, part des actionnaires d'Altareit SCA de base par action (€)	48,87	(19,30)	29,57	74,25	(28,80)	45,45	30,27	(12,08)	18,19
Nombre moyen d'actions dilué	1 748 434	1 748 434	1 748 434	1 748 486	1 748 486	1 748 486	1 748 528	1 748 528	1 748 528
Résultat net, part des actionnaires d'Altareit SCA dilué par action (€)	48,87	(19,30)	29,57	74,25	(28,80)	45,45	30,27	(12,08)	18,19

3.4 Chiffre d'affaires par zone géographique

En millions d'euros	30/06/2018			31/12/2017			30/06/2017		
	France	Autres	Total	France	Autres	Total	France	Autres	Total
Chiffre d'affaires	797,8	–	797,8	1 419,0	–	1 419,0	640,2	–	640,2
Prestations de services externes	0,7	–	0,7	2,0	–	2,0	0,6	–	0,6
Logement	798,5	–	798,5	1 421,0	–	1 421,0	640,8	–	640,8
Chiffre d'affaires	169,5	–	169,5	285,6	–	285,6	156,4	–	156,4
Prestations de services externes	22,0	0,3	22,3	14,4	0,6	15,0	4,1	0,2	4,3
Bureau	191,5	0,3	191,8	300,1	0,6	300,7	160,5	0,2	160,8
Chiffre d'affaires	3,1	–	3,1	2,0	–	2,0	2,0	–	–
Diversification	3,1	–	3,1	2,0	–	2,0	2,0	–	2,0
Total Chiffre d'affaires	993,1	0,3	993,4	1 723,0	0,6	1 723,6	803,3	0,2	803,5

Au 1^{er} semestre 2018, aucun client n'a représenté plus de 10% du chiffre d'affaires du Groupe.

La mise en application de la norme IFRS 15 au 1^{er} janvier 2018 n'a aucun impact sur la répartition du chiffre d'affaires par zone géographique.

NOTE 4 FAITS SIGNIFICATIFS ET EVOLUTION DU PERIMETRE DE CONSOLIDATION

4.1 Faits significatifs

Première notation crédit S&P Global : BBB

L'agence de notation a attribué au Groupe Altarea Cogedim, en juin, la notation *Investment Grade*, BBB, assortie d'une perspective stable.

Dans le cadre de cette notation, S&P Global met en avant le business model du Groupe, à la fois développeur investisseur en commerce et promoteur immobilier. Elle souligne également le faible coût de la dette et un effet de levier financier modéré. La perspective stable de la note reflète la solide génération de revenus attendue sur les 24 prochains mois, grâce à la très grande qualité de ses actifs et à un backlog croissant de nouveaux projets en développement, dans un marché du logement en France bien orienté.

S&P Global a également attribué à Altareit, filiale cotée regroupant l'ensemble des activités de promotion du Groupe Altarea Cogedim, la note de crédit BBB, assortie d'une perspective stable.

Grands projets mixtes : un nouveau projet gagné à Nice

Au premier semestre 2018, le Groupe a confirmé sa position de leader français en matière de grands projets urbains avec le gain en janvier 2018 du 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.

Logement : 5 207 lots vendus (+8%)

Au premier 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 (+8% sur un an).

Bureau : 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.

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

- la cession 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 et dont le Groupe détient 17% via son fonds Altafund,
- un nouveau CPI pour la restructuration de la tour CB3 à La Défense,
- un BEFA avec Danone pour l'immeuble Convergence à Rueil-Malmaison qui deviendra en 2020 le plus grand siège du Groupe dans le monde.

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		30/06/2018			31/12/2017		
			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%
Logement								
Altarea Cogedim IDF Grande Métropole	810928135		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
Altarea Cogedim Grands Projets	810926519		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
Altarea Cogedim Régions	810847905		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
MARSEILLE MICHELET SNC	792774382		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%
ALBATROS SNC	803307354	entreprise associée	ME	46,2%	46,2%	ME	46,2%	46,2%
Altarea Cogedim ZAC VLS (SNC)	811910447		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV LES JARDINS DE LA SOIE	820825578		IG	90,0%	100,0%	IG	90,0%	100,0%
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%
SCCV MONTMAGNY COEUR DE VILLE	813523875		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV BEZONS COEUR DE VILLE A1 & A2- LOGEMENTS	819929845		IG	92,5%	100,0%	IG	92,5%	100,0%
SCCV GIF MOULON A4	830886115		IG	25,0%	100,0%	IG	25,0%	100,0%
SNC TOULOUSE TMA PLACE CENTRALE	821922564		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	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 LIEUSAINOT LOTS 3 ET 4	808319206	entreprise associée	ME	51,0%	51,0%	ME	51,0%	51,0%
SCCV DOMAINE PARISIS T1	798065959	entreprise associée	ME	50,0%	50,0%	ME	50,0%	50,0%
SCCV LE CLEM	811758242		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SCCV LACASSAGNE BRICKS	817783749	entreprise associée	ME	51,0%	51,0%	ME	51,0%	51,0%
SCCV ISTRES TRIGANCE ILOT A2	812621324		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV LORMONT LA LISIERE	813250388	entreprise associée	ME	50,0%	50,0%	ME	50,0%	50,0%
SCCV POISSY - 7 RUE DES CAPUCINES	812346948	entreprise associée	ME	50,1%	50,1%	ME	50,1%	50,1%
SCCV CAP AU SUD 2015	812481224		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV BAGNOLET ALLENDE	821889151	entreprise associée	ME	49,0%	49,0%	ME	49,0%	49,0%
SAS MB TRANSACTIONS	425039138		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	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 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%
SNC SURESNES MALON	832708663	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%
SNC PROVENCE L'ETOILE	501552947		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV CONFIDENCE GARLABAN	814343893		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 PANTIN MEHUL	807671656		IG	51,0%	100,0%	IG	51,0%	100,0%
SCCV PORTE DE DESMONT	811049626	co-entreprise	ME	50,0%	50,0%	ME	50,0%	50,0%
SCCV BOBIGNY PARIS	812846525		IG	51,0%	100,0%	IG	51,0%	100,0%
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 RUEIL BONAPARTE MANET	817961196		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV CHAMPIGNY LA BOULONNERIE	819546185		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV BAGNEUX BOURG LA REINE	820201341		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV JOINVILLE H.PINSON	821764107		IG	50,1%	100,0%	IG	50,1%	100,0%
SCCV STRASBOURG RUE DE COLMAR	822392262		IG	85,0%	100,0%	IG	85,0%	100,0%
Bureau								
ALTAREA COGEDIM ENTREPRISE PROMOTION SNC	535056378		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTAREA COGEDIM ENTREPRISE ASSET MANAGEMENT SNC	534207386		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ACEP INVEST 2 CDG NEUILLY / EX ACEP INVEST 4	794194274	entreprise associée	NI	0,0%	0,0%	ME	16,7%	16,7%
AF INVESTCO ARAGO (SNC)	494382351	entreprise associée	ME	30,1%	30,1%	ME	30,1%	30,1%
AF INVESTCO 4 (Snc)	798601936	entreprise associée	ME	8,3%	8,3%	ME	8,3%	8,3%
ALTA VAI HOLDCO A (ex Salle wagram, ex theatre de l'empire)	424007425		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTA FUND General Partner sarl	NA		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
PASCALPROPSCO (SAS)	437929813	entreprise associée	ME	15,1%	15,1%	ME	15,1%	15,1%
SNC 118 RUE DE TOCQUEVILLE	804088219	entreprise associée	ME	50,0%	50,0%	ME	50,0%	50,0%
SNC COGEDIM ENTREPRISE	424932903		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%

4.3 Evolution du périmètre de consolidation

	31/12/2017	Acquisition	Création	Cession	Absorption, dissolution, déconsolidation	Changement de mode de consolidation	30/06/2018
<i>En nombre de sociétés</i>							
Filiales en intégration globale	272	1	10		(9)	2	276
Coentreprises *	81		8		(1)	(2)	86
Entreprises associées *	103	1	4	(3)	(1)		104
Total	456	2	22	(3)	(11)	-	466

* Entités consolidées selon la méthode de la mise en équivalence

Détail des acquisitions nettes (cessions) de sociétés consolidées, trésorerie acquise (cédée) déduite

Le Groupe a notamment cédé l'immeuble de bureau « Kosmo » situé à Neuilly sur Seine, à Sogecap (Société Générale Insurance), projet dont il détient environ 17% via le fonds AltaFund.

4.4 Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence ou non consolidées

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>	30/06/2018	31/12/2017
Valeur en équivalence des co-entreprises	29,5	27,2
Valeur en équivalence des entreprises associées	125,9	124,5
Valeur des Participations mises en équivalence	155,4	151,7
Titres non consolidés	1,2	1,1
Créances sur co-entreprises	38,2	43,3
Créances sur entreprises associées	126,3	141,9
Créances sur filiales en équivalence et participations non consolidées	164,5	185,2
Total Titres et créances sur les sociétés en équivalence et non consolidées	321,1	338,0

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

En millions d'euros	Co- Entreprises	Entreprises Associées	30/06/2018	Co- Entreprises	Entreprises Associées	31/12/2017	Co- Entreprises	Entreprises Associées	30/06/2017
Éléments du bilan en quote-part :									
Actifs non courants	4,0	239,8	243,8	5,7	270,2	275,9	4,2	222,7	226,9
Actifs courants	172,5	263,7	436,2	161,0	276,4	437,5	140,6	245,2	385,9
Total Actifs	176,5	503,5	680,0	166,7	546,6	713,3	144,8	468,0	612,8
Passifs non courants	11,0	162,5	173,5	19,4	185,7	205,1	11,9	134,2	146,1
Passifs courants	136,1	215,1	351,2	120,1	236,3	356,5	115,7	217,4	333,0
Total Dettes	147,0	377,6	524,6	139,5	422,1	561,6	127,6	351,5	479,1
Actif net en équivalence	29,5	125,9	155,4	27,2	124,5	151,7	17,2	116,4	133,7
Éléments du compte de résultat en quote-part :									
Résultat opérationnel	3,7	4,7	8,4	11,1	29,0	40,1	5,4	8,5	13,9
Coût de l'endettement net	(0,1)	(0,7)	(0,9)	(0,2)	(0,1)	(0,3)	(0,1)	(0,9)	(1,0)
Variation de valeur des instruments de couverture	–	(0,2)	(0,2)	–	(0,1)	(0,1)	–	(0,0)	(0,0)
Résultat de cession des participations	–	–	–	–	0,0	0,0	–	–	–
Dividendes	–	–	–	–	0,2	0,2	–	0,2	0,2
Résultat net avant impôt	3,6	3,8	7,4	10,9	29,1	40,0	5,3	7,8	13,1
Impôts sur les sociétés	(1,2)	(1,2)	(2,4)	2,4	(7,9)	(5,5)	2,4	(1,1)	1,3
Résultat net en équivalence (après impôt)	2,4	2,6	5,0	13,3	21,2	34,5	7,7	6,7	14,4
Résultat hors groupe	–	(0,0)	(0,0)	–	0,0	0,0	–	(0,0)	(0,0)
Résultat net, part du groupe	2,4	2,6	5,0	13,3	21,2	34,5	7,7	6,7	14,4

Le chiffre d'affaires réalisé avec les co-entreprises par le Groupe s'établit à 3,6 millions d'euros au 30 juin 2018, contre 10,6 millions d'euros au 31 décembre 2017 et 5,3 millions d'euros au 30 juin 2017.

Le chiffre d'affaires réalisé avec les entreprises associées par le Groupe s'établit à 20,3 millions d'euros au 30 juin 2018, contre 16,0 millions d'euros au 31 décembre 2017 et 3,9 millions d'euros au 30 juin 2017.

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 28,7 millions d'euros.

NOTE 5 RESULTAT

5.1 Marge immobilière

La marge immobilière du groupe Altareit s'établit au 30 juin 2018 à 89,7 millions d'euros contre 77,0 millions d'euros au

1^{er} semestre 2017. La croissance de +12,7 millions d'euros (+16,5%) est soutenue principalement par le Logement.

5.2 Coût de l'endettement financier net et autres éléments

5.2.1 Coût de l'endettement financier net

<i>En millions d'euros</i>	30/06/2018	31/12/2017	30/06/2017
Intérêts auprès des établissements de crédit	(8,4)	(20,2)	(11,9)
Intérêts sur avance d'associés	0,0	(0,1)	(0,0)
Intérêts sur instruments de couverture de taux	0,0	(0,0)	(0,0)
Commissions de non utilisation	(0,3)	(0,5)	(0,2)
Autres charges financières	(1,8)	(3,5)	(1,4)
Frais financiers capitalisés	4,2	7,9	4,1
Charges financières FFO	(6,3)	(16,4)	(9,4)
Intérêts sur avances d'associés	2,2	3,3	1,3
Autres produits d'intérêts	0,1	0,2	0,0
Intérêts sur instruments de couverture de taux	–	3,5	3,5
Produits financiers FFO	2,3	7,0	4,9
COÛT DE L'ENDETTEMENT NET FFO	(4,0)	(9,3)	(4,5)
Étalement des frais d'émission d'emprunt ^(a)	(0,5)	(0,9)	(0,5)
Charges financières calculées	(0,5)	(0,9)	(0,5)
COÛT DE L'ENDETTEMENT NET	(4,5)	(10,3)	(5,0)

(a) Étalement selon la méthode du coût amorti des frais d'émission d'emprunts conformément à la norme IFRS 9.

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 à la norme IFRS 9.

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 (0,0) million d'euros au 30 juin 2018 contre (2,9) millions d'euros au 30 juin 2017. Ils correspondaient 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>	30/06/2018	31/12/2017	30/06/2017
Impôt courant	(4,1)	(5,6)	(2,9)
Activation de déficits et/ou consommation de déficit activé	(10,7)	(20,2)	(0,6)
Ecart d'évaluation	–	4,7	1,0
Juste valeur des instruments financiers de couverture	(0,0)	1,0	1,0
Marge à l'avancement	(3,1)	(7,1)	(7,8)
Autres différences temporelles	(6,0)	0,1	(2,0)
Impôt différé	(19,9)	(21,5)	(8,4)
Total produit (charge) d'impôt	(24,0)	(27,1)	(11,3)

Taux effectif d'impôt

<i>En millions d'euros</i>	30/06/2018	31/12/2017	30/06/2017
Résultat avant impôt des sociétés intégrées	78,3	80,1	32,0
Economie (charge) d'impôt du groupe	(24,0)	(27,1)	(11,3)
Taux effectif d'impôt	(30,63)%	(33,79)%	(35,12)%
Taux d'impôt en France	34,43%	34,43%	34,43%
Impôt théorique	(27,0)	(27,6)	(11,0)
Ecart entre l'impôt théorique et l'impôt réel	3,0	0,5	(0,2)
Ecart lié au traitement des déficits	(0,4)	4,3	5,8
Autres différences permanentes et différences de taux	3,4	(3,8)	(6,1)

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>	30/06/2018	31/12/2017
Déficits fiscaux activés	99,2	109,9
Ecart d'évaluation	(23,2)	(23,2)
Juste valeur des immeubles de placement	–	–
Juste valeur des instruments financiers	(0,0)	0,0
Marge à l'avancement	(52,3)	(25,7)
Autres différences temporelles	(4,1)	0,2
Impôts différés nets au bilan	19,6	61,2

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 2018 prévoit la baisse progressive du taux de l'impôt sur les

sociétés, qui serait fixé à 32,02% en 2019, 28,92% en 2020, 27,37% en 2021, et 25,83% au 1^{er} janvier 2022.

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 Promotion ainsi qu'une fraction des retraitements de marge à l'avancement (impôt différé passif), et d'autre part une fraction non consommée des déficits propres activés (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.

En millions d'euros	30/06/2018	31/12/2017	30/06/2017
Numérateur			
Résultat net, part du Groupe	51,7	79,5	31,8
Dénominateur			
Nombre moyen d'actions pondéré non dilué	1 748 434	1 748 486	1 748 528
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	1 748 434	1 748 486	1 748 528
Résultat net, part du Groupe, non dilué par action (en €)	29,57	45,45	18,19
Résultat net, part du Groupe, dilué par action (en €)	29,57	45,45	18,19

NOTE 6 PASSIFS

6.1 Capitaux propres

6.1.1 Capital, paiement en actions et actions propres

Capital (en €)

<i>En nombre de titres et en euros</i>	Nombre d'actions	Nominal	Capital social
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 31 décembre 2017	1 750 487	1,50	2 626 731 (*)
Aucune modification sur l'exercice 2018			
Nombre d'actions émises au 30 juin 2018	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.

Paievements 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 (5,7) millions d'euros au 30 juin 2018, contre (11,2) millions d'euros au 31 décembre 2017.

Attribution d'actions gratuites

Date d'attribution	Nombre de droits attribués	Date d'acquisition	Droits en circulation au 31/12/2017	Attribution	Livraison	Modifications des droits(a)	Droits en circulation au 30/06/2018
Plan d'attribution sur titres							
31 mars 2016	18 550	31 mars 2018	16 832		(16 531)	(301)	
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(b)	11 avril 2019	3 500			(2 000)	1 500
14 décembre 2016	21 585(b)	10 avril 2019	20 792			(1 050)	19 742
15 décembre 2016	19 170	1 février 2018	18 101		(17 587)	(514)	
16 décembre 2016	23 079	1 février 2018	22 421		(22 192)	(229)	
23 mars 2017	537	23 mars 2018	537		(537)		
6 avril 2017	11 500(b)	30 avril 2019	11 500				11 500
13 juillet 2017	3 310	13 juillet 2018	3 075			(190)	2 885
15 février 2018	28 695	15 février 2019		21 040		(435)	20 605
19 février 2018	32 473	19 février 2019		21 591		(171)	21 420
21 février 2018	12 424	21 février 2020		7 916		(5)	7 911
2 mars 2018	33 129(b)	2 mars 2020		18 504			18 504
6 mars 2018	3 430	6 mars 2019		2 705		(500)	2 205
28 mars 2018	1 410	28 mars 2019		750			750
29 mars 2018	8 453	29 mars 2019		4 837			4 837
30 mars 2018	4 327	30 mars 2020		3 419			3 419
Total	230 906		102 092	80 762	(62 180)	(5 396)	115 278

(a) Droits annulés pour motifs de départ, de transfert, du fait de conditions de performance non atteintes de manière certaine ou de modifications de conditions des plans.

(b) Plans soumis à des conditions de performance.

Actions propres

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

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

6.1.2 Dividendes proposés et versés

Aucune distribution de dividendes n'a été effectuée en 2017 au titre du résultat de l'exercice 2016.

Aucune distribution de dividendes n'a été effectuée en 2018 au titre du résultat de l'exercice 2017.

6.2 Endettement financier net et sûretés

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

En millions d'euros	31/12/2017	Flux de trésorerie	Variation "non cash"				30/06/2018
			Etalement des frais d'émission	Changement de périmètre	Actualisation	Autres impacts	
Billets de trésorerie	468,9	60,6	-	-	-	-	529,5
Emprunts bancaires, hors intérêts courus et découverts bancaires	656,2	(49,3)	0,5	7,6	-	-	614,9
Endettement obligataire et bancaire hors intérêts courus et découverts bancaires	1 125,1	11,3	0,5	7,6	-	-	1 144,4
Intérêts courus sur emprunts bancaires	0,9	0,2	-	0,0	-	-	1,1
Endettement obligataire et bancaire hors découverts bancaires	1 126,0	11,5	0,5	7,6	-	-	1 145,5
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(452,8)	(37,2)	-	(2,0)	-	0,0	(492,1)
Découverts bancaires	0,8	6,3	-	(0,0)	-	-	7,1
Trésorerie nette	(452,0)	(30,9)	-	(2,0)	-	0,0	(485,0)
Endettement obligataire et bancaire net	673,9	(19,4)	0,5	5,6	-	0,0	660,5
Avances Actionnaire, Groupe et associés	52,3	15,3	-	3,2	-	-	70,8
Intérêts courus sur avances Actionnaire, Groupe et associés	-	-	-	-	-	-	-
Endettement financier net	726,2	(4,2)	0,5	8,8	-	0,0	731,3

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

- des emprunts auprès des établissements de crédit pour 366,3 millions d'euros, contre 364,7 millions d'euros au 31 décembre 2017,
- des financements bancaires des opérations de promotion pour 242,9 millions d'euros, contre 285,4 millions d'euros au 31 décembre 2017.

Le Groupe a continué à émettre des billets de trésorerie (plus 60,6 millions d'euros sur l'exercice).

Les financements ne sont pas tous tirés dans leur totalité au 30 juin 2018.

Le compte courant passif envers Altarea SCA est à 0,1 million d'euros au 30 juin 2018 contre 0 million d'euros au 31 décembre 2017.

Il est à noter que le Groupe a placé avec succès une émission obligataire inaugurale, notée, de 350 millions d'euros auprès d'investisseurs européens. Cette émission a été réglée postérieurement à la clôture des comptes (le 2 juillet).

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	30/06/2018	31/12/2017
< 3 mois	162,2	121,9
De 3 à 6 mois	256,7	181,9
De 6 à 9 mois	147,2	136,5
De 9 à 12 mois	56,5	117,3
A moins d'1 an	622,7	557,6
A 2 ans	192,2	169,8
A 3 ans	266,0	308,9
A 4 ans	6,5	26,9
A 5 ans	62,4	51,3
De 1 à 5 ans	527,1	556,8
Plus de 5 ans	4,8	14,8
Frais d'émission restant à amortir	(2,0)	(2,4)
Total endettement bancaire brut	1 152,6	1 126,7

L'augmentation de la part à moins d'un an de l'endettement bancaire s'explique principalement par l'augmentation des billets de trésorerie.

Ventilation par sûretés de l'endettement bancaire

En millions d'euros	30/06/2018	31/12/2017
Promesses d'hypothèques	236,3	278,1
Privilège de prêteur de denier	26,0	25,6
Nantissement de créances	5,7	6,0
Nantissement de titres	235,0	235,0
Caution données par Altarea SCA	109,0	109,0
Non garanti	542,5	475,5
Total	1 154,6	1 129,1
Frais d'émission restant à amortir	(2,0)	(2,4)
Total endettement bancaire brut	1 152,6	1 126,7

Les promesses d'hypothèques et de privilège de prêteur de deniers concernent principalement les activités de Promotion.

Echéancier des intérêts à payer dans le futur

En millions d'euros	30/06/2018	31/12/2017
< 3 mois	2,5	2,6
De 3 à 6 mois	2,5	2,7
De 6 à 9 mois	2,3	2,6
De 9 à 12 mois	2,3	2,5
A moins d'1 an	9,5	10,5
A 2 ans	7,7	8,2
A 3 ans	4,2	6,9
A 4 ans	1,3	1,6
A 5 ans	0,5	0,9
De 1 à 5 ans	13,7	17,7

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

6.3 Provisions

En millions d'euros	30/06/2018	31/12/2017
Provision pour indemnité de départ en retraite	7,6	7,5
Autres provisions	8,0	7,1
Total Provisions	15,6	14,6

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 2017. 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).

NOTE 7 ACTIFS ET TESTS DE VALEUR

7.1 Immobilisations incorporelles et écarts d'acquisition

<i>En millions d'euros</i>	Valeurs brutes	Amortissements et/ou dépréciations	30/06/2018	31/12/2017
Écarts d'acquisition	383,3	(243,7)	139,6	139,6
Marques	89,9		89,9	89,9
Relations clientèles	191,7	(191,7)	–	–
Logiciels, brevets & droits similaires	18,3	(13,7)	4,6	4,1
Droit au bail	2,2	(2,2)	–	–
Autres	0,2	(0,0)	0,2	0,2
Autres immobilisations incorporelles	20,6	(15,9)	4,7	4,2
TOTAL	685,6	(451,4)	234,2	233,7

<i>En millions d'euros</i>	30/06/2018	31/12/2017
Valeur nette en début de période	233,7	238,7
Acquisitions d'immobilisations incorporelles	1,4	1,9
Cession et mise au rebut	(0,0)	(0,1)
Variation de périmètre et autres	0,0	–
Changement de méthode comptable		
Dotations nettes aux amortissements	(0,9)	(6,8)
Valeur nette en fin de période	234,2	233,7

Les marques concernent la marque historique Cogedim et la marque Pitch Promotion. 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.

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 2018 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	30/06/2018	31/12/2017	Flux		
			Généré par l'activité	Variation de périmètre et transfert	Changement de méthode comptable
Stocks et en-cours nets	839,5	1 275,4	55,1	12,2	(503,2)
Créances clients nettes	528,4	189,4	38,3	(3,9)	304,5
Autres créances d'exploitation nettes	343,1	321,0	62,4	(0,5)	(39,8)
Créances clients et autres créances d'exploitation nettes	871,5	510,4	100,7	(4,4)	264,6
Dettes fournisseurs	(655,4)	(496,3)	(128,8)	(0,3)	(30,0)
Autres dettes d'exploitation	(343,2)	(742,7)	55,4	5,7	338,5
Dettes fournisseurs et autres dettes d'exploitation	(998,6)	(1 239,0)	(73,5)	5,5	308,5
BFR d'exploitation	712,4	546,9	82,4	13,3	69,9

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

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

Le changement de méthode comptable est lié à l'application de la norme IFRS 15 à compter du 1^{er} janvier 2018 ; les montants correspondent aux impacts d'ouverture.

7.3.1 Stocks et en cours

En millions d'euros	Stocks bruts	Dépréciations	Stocks nets
Au 31 décembre 2017	1 283,1	(7,7)	1 275,4
Changement de méthode	(503,2)	–	(503,2)
Variation	54,6	(0,0)	54,6
Dotations	–	(0,9)	(0,9)
Reprises	–	1,4	1,4
Transfert vers ou provenant d'autres catégories	0,3	0,0	0,3
Variation de périmètre	11,9	0,1	12,0
Au 30 juin 2018	846,7	(7,1)	839,5

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 de sociétés.

Le changement de méthode est lié à l'application à compter du 1^{er} janvier 2018 de la norme IFRS 15.

7.3.2 Créances clients et autres créances

<i>En millions d'euros</i>	30/06/2018	31/12/2017
Créances clients et comptes rattachés brut	529,5	190,5
Perte de valeur à l'ouverture	(1,1)	(0,7)
Dotations	(0,1)	(0,4)
Variations de périmètre	0,0	–
Reprises	–	0,0
Autres variations	–	0,0
Perte de valeur à la clôture	(1,1)	(1,1)
Créances clients nettes	528,4	189,4
Avances et acomptes versés	35,7	28,0
Créances de TVA	235,6	198,1
Débiteurs divers	42,9	46,4
Charges constatées d'avance	29,2	48,9
Total autres créances d'exploitation brutes	343,5	321,4
Perte de valeur à l'ouverture	(0,4)	(4,3)
Dotations	–	(0,5)
Reclassement	–	(0,1)
Reprises	–	4,5
Perte de valeur à la clôture	(0,4)	(0,4)
Créances d'exploitation nettes	343,1	321,0
Créances clients et autres créances d'exploitation	871,5	510,4
Créances sur cession d'immobilisations	7,7	0,2
Créances clients et autres créances d'exploitation	879,1	510,6

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 vente (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.

7.3.3 Dettes fournisseurs et autres dettes

<i>En millions d'euros</i>	30/06/2018	31/12/2017
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	655,4	496,3
Avances et acomptes reçus des clients	50,4	551,5
TVA collectée	192,7	80,4
Autres dettes fiscales et sociales	30,1	41,7
Produits constatés d'avance	1,3	0,9
Autres dettes	68,7	68,2
Autres dettes d'exploitation	343,2	742,7
Dettes sur immobilisations	10,9	10,8
Dettes fournisseurs et autres dettes	1 009,5	1 249,8

Avances et acomptes reçus des clients

Les paiements partiels reçus sur les programmes immobiliers avant que les travaux correspondants n'aient été exécutés, sont comptabilisés en avances et acomptes reçus des clients (selon la méthode de l'avancement). La forte variation sur la période est principalement liée à la mise en œuvre de la norme IFRS 15 au 1^{er} janvier 2018 et son impact d'ouverture.

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 catégorie

Au 30 juin 2018

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	327,7	156,6	171,1	-	-	-	-	-	-
Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence ou non consolidées	321,1	156,6	164,5	-	-	-	-	-	-
Prêts et créances (non courant)	6,6	-	6,6	-	-	-	-	-	-
ACTIFS COURANTS	1 379,6	-	1 352,6	-	-	26,9	26,9	-	-
Clients et autres créances	879,1	-	879,1	-	-	-	-	-	-
Prêts et créances financières (courant)	8,4	-	8,4	-	-	-	-	-	-
Instruments financiers dérivés	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	492,1	-	465,1	-	-	26,9	26,9	-	-
PASSIFS NON COURANTS	532,0	-	-	532,0	-	-	-	-	-
Emprunts et dettes financières	530,9	-	-	530,9	-	-	-	-	-
Dépôts et cautionnements reçus	1,1	-	-	1,1	-	-	-	-	-
PASSIFS COURANTS	1 702,0	-	-	1 702,0	-	0,0	-	0,0	-
Emprunts et dettes financières	692,5	-	-	692,5	-	-	-	-	-
Instruments financiers dérivés	0,0	-	-	-	-	0,0	-	0,0	-
Dettes fournisseurs et autres dettes	1 009,5	-	-	1 009,5	-	-	-	-	-

* 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

Le Groupe détient des swaps destinés à la couverture du risque de taux sur son endettement financier à taux variable.

Le Groupe n'a pas opté pour la comptabilité de couverture prévue par la norme IFRS 9. 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.

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 2018.

Les instruments dérivés sont détenus par des sociétés du Groupe consolidées selon la méthode de la mise en équivalence.

Position de gestion

Au 30 juin 2018

<i>En millions d'euros</i>	juin-2018	juin-2019	juin-2020	juin-2021	juin-2022	juin-2023
Emprunts et dettes bancaires à taux fixe	-	-	-	-	-	-
Emprunts et dettes bancaires à taux variable	(1 152,6)	(529,9)	(337,7)	(71,7)	(65,2)	(2,8)
Trésorerie et équivalents de trésorerie (actif)	492,1	-	-	-	-	-
Position nette avant gestion	(660,5)	(529,9)	(337,7)	(71,7)	(65,2)	(2,8)
Swap	-	-	-	-	-	-
Collar	-	-	-	-	-	-
Cap	-	-	-	-	-	-
Total Instruments Financiers Dérivés	-	-	-	-	-	-
Position nette après gestion	(660,5)	(529,9)	(337,7)	(71,7)	(65,2)	(2,8)

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
30/06/2018	+50	- 0,7 million d'euros	-
	-50	+ 0,8 million d'euros	-
31/12/2017	+50	- 1,4 million d'euros	+0,0 million d'euros
	-50	+ 1,6 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 492,1 millions d'euros au 30 juin 2018 contre 452,8 millions au 31 décembre 2017, 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 2018, le

montant de cette trésorerie à utilisation restrictive s'élève à 279,8 millions d'euros.

Au 30 juin 2018, en sus de la trésorerie disponible d'un montant de 212,2 millions d'euros, le Groupe dispose également de 164,9 millions d'euros supplémentaires de trésorerie mobilisable (sous la forme de lignes de crédit corporate confirmées non utilisées).

Covenants bancaires

De part son appartenance au Groupe Altarea Cogedim, certains covenants sont relatifs à des indicateurs consolidés du Groupe Altarea Cogedim.

Les covenants (ratios financiers) à respecter au titre du Groupe concernent les crédits corporate bancaires pour un montant de 344 millions.

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

	Covenants Groupe Altarea	30/06/18	Covenants Cogedim consolidé	30/06/18
Loan To Value (LTV)				
Dette financière obligataire et bancaire nette/valeur réévaluée du patrimoine de la Société	< 60%	38,5%		
Interest Cover Ration (ICR)				
Résultat opérationnel (colonne FFO ou cash-flow des opérations) / Coût de l'endettement net (colonne FFO) de la Société	> 2	9,0		
Levier				
Levier : Dette financière nette/EBITDA			≤ 5	1,9
Gearing : Dette financière nette/Fonds propres			≤ 3	0,4
ICR : EBITDA/Frais financiers nets			≥ 2	6,1

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

Actionariat d'Altareit

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

En pourcentage	30/06/2018		31/12/2017	
	% 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

* Actions d'auto-contrôle

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 de l'un des actionnaires fondateurs qui détiennent des participations dans la société Altarea : les sociétés AltaGroupe, AltaPatrimoine, Altager, contrôlées par M. Alain Taravella.

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 le groupe Altareit aux parties liées, soit 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 jusqu'à 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 jusqu'à 234 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%.

Afin de formaliser les services apportés habituellement à Altareit par Altarea, holding animatrice, et de préciser les prestations réalisées par celle-ci, une convention d'animation a été conclue en 2017. Les conditions antérieures restent inchangées.

En millions d'euros	Altafi 2	Altarea et ses filiales	30/06/2018	31/12/2017	30/06/2017
Actifs non courants	0,0	0,1	0,1	0,1	0,2
Actifs courants		2,5	2,5	1,4	6,2
TOTAL ACTIF	0,0	2,6	2,6	1,5	6,4
Dettes fournisseurs, comptes courants et autres dettes	–	10,9	10,9	4,0	111,2
TOTAL PASSIF	–	10,9	10,9	4,0	111,2

En millions d'euros	Altafi 2	Altarea et ses filiales	30/06/2018	31/12/2017	30/06/2017
Produits d'exploitation	0,0	2,2	2,2	10,8	5,0
Charges d'exploitation	(0,3)	(18,6)	(18,9)	(29,1)	(14,0)
RESULTAT OPERATIONNEL	(0,3)	(16,5)	(16,7)	(18,3)	(9,0)
Coût de l'endettement net	–	(1,7)	(1,7)	(3,2)	(1,1)
RESULTAT NET	(0,3)	(18,1)	(18,4)	(21,5)	(10,1)

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	30/06/2018	31/12/2017	30/06/2017
Rémunération fixe de la gérance	0,3	0,6	0,3
TOTAL	0,3	0,6	0,3

Rémunération des principaux cadres salariés du Groupe

En millions d'euros	30/06/2018	31/12/2017	30/06/2017
Salaires bruts ^(a)	0,9	1,4	0,8
Charges sociales	0,3	0,5	0,3
Paielements fondés sur des actions ^(b)	0,7	1,7	0,8
Nombre Actions livrées au cours de la période	7 712	4 954	4 954
Avantages postérieurs à l'emploi ^(c)	0,0	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	0,3	0,4	0,2
Prêts consentis			
Engagement à date au titre de l'Indemnité de départ à la retraite	0,1	0,1	0,0

(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	30/06/2018	31/12/2017	30/06/2017
Droits à attribution d'actions gratuites Altarea	15 656	21 934	21 934
Bons de souscription d'actions Altarea	–	–	–
Stock-options sur actions Altarea	–	–	–

Les informations figurant ci-dessus portent sur la rémunération et les avantages alloués aux principaux cadres salariés du Groupe. Elles ne comprennent pas la rémunération de la Gérance et celle du Président et des membres du Conseil de Surveillance.

NOTE 10 ENGAGEMENTS DU GROUPE ET PASSIFS EVENTUELS

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	31/12/2017	30/06/2018	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	14,3	14,3	12,0	-	2,3
Engagements reçus liés aux activités opérationnelles	5,4	-	-	-	-
Garanties de paiement reçues des clients	5,4	-	-	-	-
Total	19,8	14,3	12,0	-	2,3
Engagements donnés					
Engagements donnés liés au financement (hors emprunt)	-	-	-	-	-
Engagements donnés liés au périmètre	57,2	59,7	-	59,2	0,5
Engagements donnés liés aux activités opérationnelles	1 075,7	1 112,0	518,0	591,9	2,2
Garanties d'achèvement des travaux (données)	983,8	1 002,4	468,7	533,7	-
Garanties données sur paiement à terme d'actifs	37,5	46,6	11,5	33,3	1,8
Cautions d'indemnités d'immobilisation	38,8	44,9	27,3	17,3	0,3
Autres cautions et garanties données	15,6	18,1	10,5	7,6	0,0
Total	1 132,8	1 171,7	518,0	651,1	2,7

Engagements reçus

Engagements reçus liés aux opérations de périmètre

Le Groupe dans le cadre de sa prise de participation auprès de Majhip dans la société Histoire & Patrimoine en 2014, a reçu une garantie de passif.

Le Groupe bénéficie également 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 Bureau.

Autres engagements reçus

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 – engagement non chiffré).

Engagements donnés

Engagements donnés liés aux opérations de périmètre

Le principal engagement d'un montant de 56,4 millions d'euros (engagement ferme sur des opérations identifiées) 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 peut octroyer des garanties de passifs ou compléments de prix lors de cessions de titres de filiales et participations.

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 Logement, 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).

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 :

	30/06/2018	31/12/2017
A moins d'un an	17,0	16,5
Entre 1 et 5 ans	13,8	14,3
Plus de 5 ans	–	0,1
Loyers minimum à verser	30,8	30,9

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.

Enfin, le Groupe a annoncé l'installation de son futur siège social dans l'immeuble Richelieu (Paris 2^{ème}), pour lequel il a signé un Bail en l'Etat futur d'Achèvement. La prise d'effet devrait se réaliser sur le 2^{ème} semestre 2019.

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 de la période, 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 A LA DATE DE CLOTURE

Dans le prolongement des notations crédit S&P Global, Altareit a annoncé le 25 juin le placement de son émission obligataire inaugurale. Cette émission s'élève à 350 millions d'euros, à 7 ans et offre un coupon de 2,875%. Le règlement a été effectué le 2 juillet 2018.

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 durée moyenne de sa dette.

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.

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

3 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

GRANT THORNTON
Membre français de Grant Thornton International
29, rue du Pont
92200 Neuilly-sur-Seine
S.A. au capital de € 2 297 184
632 013 843 R.C.S Paris

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
régionale de Versailles

ERNST & YOUNG et Autres
Tour First
TSA 14444
92037 Paris-La Défense
S.A.S à capital variable
438 476 913 R.C.S Nanterre

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
régionale de Versailles

Altareit

Période du 1er janvier au 30 juin 2018

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 2018, 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.

Sans remettre en cause la conclusion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention :

- sur la note 2.3.1 de l'annexe aux comptes semestriels consolidés résumés qui expose le changement de méthode comptable induit par l'application de la norme IFRS 15 « Produits des activités ordinaires tirés des contrats » dont l'incidence sur les états financiers est présentée en notes 2.3.3 et 2.3.4.
- sur la note 2.3.2 de l'annexe aux comptes semestriels consolidés résumés qui expose le changement de méthode comptable induit par l'application de la norme IFRS 9 relative aux instruments financiers.

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 26 juillet 2018

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 RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

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 26 juillet 2018,

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