



**RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL**  
**30 JUIN 2019**

# SOMMAIRE

<b>1</b>	<b>COMMUNIQUE SUR LES RESULTATS ALTAREIT.....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>COMPTES CONSOLIDES.....</b>	<b>19</b>
<b>3</b>	<b>RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES.....</b>	<b>58</b>
<b>4</b>	<b>ATTESTATION DU RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL.....</b>	<b>61</b>

# 1 COMMUNIQUÉ SUR LES RÉSULTATS ALTAREIT

# SOMMAIRE

<b>1.1 PURE PLAYER DE LA PROMOTION IMMOBILIERE EN FRANCE .....</b>	<b>5</b>
1.1.1 Un modèle unique.....	5
1.1.2 Faits marquants du 1 <sup>er</sup> semestre .....	6
<b>1.2 ACTIVITE .....</b>	<b>7</b>
1.2.1 Logement.....	7
1.2.2 Immobilier d'entreprise.....	10
<b>1.3 RESULTATS CONSOLIDES .....</b>	<b>13</b>
1.3.1 Application des normes IAS 23 et IFRS 16.....	13
1.3.2 Résultats financiers.....	13
<b>1.4 RESSOURCES FINANCIÈRES .....</b>	<b>16</b>

# 1.1 Pure player de la promotion immobilière en France

## 1.1.1 Un modèle unique

Filiaire à 99,85% du groupe Altarea Cogedim, Altareit propose une plateforme de compétences couvrant l'ensemble des classes d'actifs (logement, bureau, commerce, logistique, hôtellerie, résidences services...). Cette spécificité lui permet de répondre efficacement et de manière globale aux enjeux de transformation des villes<sup>1</sup>.

En Logement, Altareit est devenu le 2<sup>ème</sup> promoteur de logements français en 2018.

En Immobilier d'entreprise, Altareit a développé un modèle unique lui permettant d'intervenir de façon très significative et pour un risque contrôlé :

- en tant que développeur-investisseur à moyen terme dans des actifs à fort potentiel (localisation prime) en vue de leur cession (en direct ou à travers le fonds AltaFund<sup>2</sup>) ;
- en tant que promoteur<sup>3</sup> pour des clients externes avec une position particulièrement forte sur le marché des « clé-en-main » utilisateurs.

### Un pipeline important

La métropolisation des territoires est la principale tendance à l'œuvre sur les marchés immobiliers. La concentration des populations, des activités et des richesses au sein des

grandes métropoles est un phénomène complexe qui redessine la géographie des territoires.

Des collectivités, situées autrefois en périphérie de la ville principale, sont confrontées à des enjeux complexes : inégalités, accès au logement, transports, pollution... Leurs infrastructures immobilières deviennent inadaptées et doivent être repensées pour répondre aux défis de la densification.

En apportant des solutions urbaines à ces territoires en transformation, Altareit contribue à retisser le lien urbain entre la périphérie et le cœur des métropoles. La quasi-totalité des projets en portefeuille portent en effet sur des réhabilitations ou des reconversions foncières : sites industriels, ensembles tertiaires, résidentiel diffus, petites copropriétés...

Fin juin 2019, Altareit maîtrise ainsi un important portefeuille de projets de plus de 4,1 millions de m<sup>2</sup> pour une valeur potentielle de plus de 16,4 milliards d'euros.

### Leader des grands projets mixtes

Le Groupe s'est également imposé comme le leader des grands projets mixtes et maîtrise 11 opérations pour une valeur potentielle d'environ 3,5 milliards d'euros au 30 juin 2019.

Grands projets (à 100%)	Surface totale (m <sup>2</sup> ) <sup>(a)</sup>	Logement (lots)	Résidences Service	Bureau / Activité	Commerce	Cinéma	Loisir / Hôtel	Equip. publics	Date de livraison prévisionnelle
Aerospace (Toulouse)	64 000	790	-	x	x	x	x	-	2019-2021
Gif-sur-Yvette	68 000	960	-	-	-	-	-	x	2019-2021
Joia Meridia (Nice)	47 000	600	x	-	x	-	x	-	2020-2023
Coeur de Ville (Bezons)	67 000	730	-	-	x	x	-	-	2021
Belvédère (Bordeaux)	140 000	1 275	x	x	x	-	x	x	2021-2024
Fischer (Strasbourg)	37 000	490	x	-	x	x	-	x	2021-2024
La Place (Bobigny)	104 000	1 265	x	x	x	x	-	x	2021-2024
Cœur de Ville (Issy-les-Moulineaux)	105 000	610	x	x	x	x	x	x	2022
Quartier Guillaumet (Toulouse)	101 000	1 200	x	x	x	-	-	-	2022-2023
Les Simonettes (Champigny-sur-Marne)	56 000	450	-	x	x	-	-	-	2022-2023
Quartier des Gassets (Val d'Europe) <sup>(b)</sup>	131 000	n.d.	x	x	x	-	x	-	2024
<b>Total (11 projets)</b>	<b>920 000</b>	<b>&gt;9 000</b>							

<sup>(a)</sup> Surface de plancher.

<sup>(b)</sup> Programmation détaillée en cours de finalisation.

<sup>1</sup> Le Groupe concentre son développement sur 12 grands territoires français : Grand Paris, Métropole Nice-Côte d'Azur, Marseille-Aix-Toulon, Toulouse Métropole, Bordeaux Métropole, Grand Lyon, Grenoble-Annecy, Eurométropole de Strasbourg, Nantes Métropole, Métropole européenne de Lille, Montpellier Méditerranée Métropole et Métropole de Rennes.

<sup>2</sup> AltaFund est un fonds d'investissement discrétionnaire créé en 2011 dont Altareit est l'un des contributeurs aux côtés d'institutionnels de premier plan.

<sup>3</sup> Cette activité de promotion ne présente pas de risque commercial : Altareit porte uniquement un risque technique mesuré.

## 1.1.2 Faits marquants du 1<sup>er</sup> semestre

### Grands projets mixtes

Leader français en matière de grands projets mixtes, le Groupe a confirmé sa position début 2019, en étant désigné lauréat du concours pour la réalisation d'une opération mixte de 56 000 m<sup>2</sup> dans le quartier des Simonettes à Champigny-sur-Marne (94). Située au pied du futur métro ligne 15 du Grand Paris Express, cette opération regroupera 28 000 m<sup>2</sup> de logements, 900 m<sup>2</sup> de commerces et services, 12 000 m<sup>2</sup> de tertiaire et 15 000 m<sup>2</sup> d'activités, dont 9 000 m<sup>2</sup> dédiés à la Cité artisanale des Compagnons du Tour de France.

Au cours du premier semestre, le Groupe a par ailleurs lancé les travaux du futur EcoQuartier d'Issy-Cœur de Ville, avec la pose de la 1<sup>ère</sup> pierre en juin dernier. L'engouement se confirme autour de ce projet qui affiche une très bonne commercialisation notamment auprès des Isséens. Réalisés en une seule tranche, les travaux devraient s'achever en 2022.

### Logement : 1 482 M€ de réservations (+16%)

Au 30 juin 2019, le Groupe enregistre de très bonnes performances commerciales et continue de gagner des parts de marché. En valeur, les réservations de logements neufs<sup>4</sup> progressent de + 16% sur un an à 1 482 millions d'euros et de + 2% en volume avec 5 336 lots réservés. Cette performance confirme la pertinence de l'offre du Groupe située exclusivement dans les zones tendues éligibles notamment au dispositif Pinel<sup>5</sup>.

Au cours du semestre, le Groupe a gagné plusieurs projets emblématiques grâce à sa plateforme multi-marques :

- Cogedim et Histoire & Patrimoine ont conjointement remporté deux grands projets de restructuration avec les Tours Aillaud (« Tours Nuages ») au pied de La Défense (1 000 lots) et avec l'ex-campus IBM à la Gaude sur les hauteurs de Nice (950 lots) ;
- Cogedim et Pitch Promotion se sont particulièrement distingués en remportant 5 des 23 projets mis en appel d'offre lors de la seconde édition du concours « Inventons la métropole du Grand Paris ».

En matière de développement, le pipeline Logement (offre et portefeuille foncier) s'établit à 12,4 milliards d'euros (+ 10% par rapport à fin 2018).

### Immobilier d'entreprise : rechargement du pipeline

A la fois développeur et investisseur en Immobilier d'entreprise, Altareit confirme sa place de 1<sup>er</sup> développeur d'immobilier d'entreprise en France.

Au cours du semestre, le Groupe a notamment :

- livré Kosmo, futur siège de Parfums Christian Dior à Neuilly-sur-Seine, récompensé par le MIPIM Award du « Meilleur immeuble restructuré » ;
- gagné le concours du Early Makers Hub de l'EM Lyon Business School situé au cœur du quartier de Gerland. Ce projet, dont la livraison est prévue pour 2022, répondra aux meilleures performances environnementales et vise les certifications HQE Excellent et BREEAM Very Good.

A fin juin 2019, le Groupe maîtrise ainsi un portefeuille de 62 projets (dont 29 en cours de construction) représentant une valeur potentielle de 4,0 milliards d'euros.

### Notation crédit confirmée : BBB

L'agence de notation S&P Global a confirmé le 12 juillet 2019, la notation *Investment Grade*, BBB, assortie d'une perspective stable, attribué lors de sa première notation en juin 2018.

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 nette amélioration des ratios de dette suite à la cession de la Semmaris en 2018.

### Performance extra-financière

#### Numéro 1 au classement GRESB<sup>6</sup>

Pour sa 5<sup>ème</sup> participation au GRESB, le groupe Altarea Cogedim, dont Altareit est filiale à 99,85%, confirme sa position de leader et se classe à la 1<sup>ère</sup> place parmi les sociétés cotées en France (tous secteurs confondus) et à la 2<sup>ème</sup> place mondiale des sociétés retail cotées.

#### « Ré-élu Service Client de l'Année »<sup>7</sup>

Cogedim a pour la 2<sup>ème</sup> année consécutive reçu cette distinction qui illustre « la différence Cogedim » : un état d'esprit, une façon unique de concevoir les logements et une exigence de qualité dans les services et la relation offerte aux clients.

<sup>4</sup> Y inclus Histoire & Patrimoine (à 100%) et Severini, promoteur de logements neufs actif principalement en Nouvelle Aquitaine, dont le Groupe a acquis 85% du capital le 4 janvier 2019.

<sup>5</sup> Les « zones tendues » correspondent aux zones A bis, A et B1.

<sup>6</sup> 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 (874 sociétés et fonds évalués en 2018, dont 37 sociétés « retail » cotées).

<sup>7</sup> 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 seconde année intégrés au panel.

## 1.2 Activité

### 1.2.1 Logement

#### Marché du logement

Le marché du logement des grandes métropoles françaises est marqué par une pénurie structurelle qui s'accroît. Cette pénurie est responsable de la forte augmentation des prix, dans un contexte de taux d'intérêts historiquement bas et d'augmentation de l'effort consenti par les acquéreurs.

Les projets situés au cœur des zones tendues sont de plus en plus complexes à monter (autorisations administratives notamment). Leur écoulement commercial est en revanche très rapide, compte tenu de l'ampleur de la demande.

A court terme, la proximité des élections municipales accentue cette pénurie d'offre, avec un effet report attendu après les élections de mars 2020.

#### Une stratégie gagnante

Devant l'ampleur de la demande en zones tendues, le Groupe a décidé de fortement développer son offre dans une logique de conquête de parts de marché. Il vise ainsi un objectif de 15 000 lots vendus par an à terme, et s'est lancé dans une importante phase d'investissement dans son outil de production.

Ainsi au cours des 12 derniers mois, le Groupe a :

- renforcé la taille de son pipeline<sup>8</sup> qui est ainsi passé de 40 000 lots à 48 000 lots (+20%) exclusivement localisés en zones tendues ;
- développé sa capacité opérationnelle, avec 220 recrutements nets effectués sur les fonctions opérationnelles (développeurs, vendeurs, responsables de programmes...) ;
- augmenté ses investissements commerciaux (+35% sur le semestre), publicitaires notamment ;
- intensifié son implantation au cœur des grandes métropoles grâce à la dynamique de ses projets mixtes, faisant ainsi du Groupe un interlocuteur privilégié des collectivités pour leurs opérations de transformation urbaine ;
- élargi sa gamme de produits et préparé l'avenir en prenant le contrôle complet d'Histoire & Patrimoine (Monuments historiques) et plus récemment en rachetant 50% de Woodeum, le leader français de la promotion résidentielle bas carbone en bois massif CLT.

Ces investissements pèsent ponctuellement sur les résultats financiers du semestre, mais cette stratégie porte déjà ses premiers fruits : le Groupe est ainsi devenu le 2<sup>ème</sup> promoteur résidentiel français<sup>9</sup>, gagnant une place en un an.

#### Le client au cœur de la démarche

Le Groupe 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 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. Le Groupe a ouvert à ce jour six stores dans les grandes métropoles françaises (Paris, Toulouse, Bordeaux, Lyon, Nantes et Marseille) ;
- « mon-cogedim.com », une plateforme offrant 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. A ce jour, plus de 4 000 clients se sont connectés à ce service ;
- l'accompagnement dans l'aide au financement et à la gestion locative pour les investisseurs particuliers.

#### Un engagement de qualité

Depuis 3 ans, 100% des opérations du Groupe sont certifiées NF Habitat, véritable repère de qualité et de performance, garantissant aux utilisateurs un meilleur confort, des économies d'énergie et une certification environnementale.

Par ailleurs, 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 innovants 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... Ainsi, 99% des surfaces en développement sont situées à moins de 500 mètres des transports en commun.

En juin 2019, le Groupe s'est particulièrement distingué en remportant 5 des 23 projets attribués lors de la seconde édition du concours « Inventons la métropole du Grand Paris ».

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, distinction qui

<sup>8</sup> Offre à la vente et portefeuilles d'options foncières.

<sup>9</sup> Chaque année, le Classement des Promoteurs organisé par Innovapresse analyse et compare les volumes d'activité, le nombre de logements ou de mètres carrés de bureaux produits, ou encore les

résultats financiers des principaux promoteurs immobiliers privés. La 31<sup>ème</sup> édition a porté sur 60 des principaux acteurs du secteur.

a été renouvelée pour l'année 2019. Le Groupe est également le 1<sup>er</sup> promoteur français dans le « Top 10 de l'Accueil Client » établi par Les Echos / HCG se classant à la 6<sup>ème</sup> place tous secteurs confondus.

### Un ciblage territorial pertinent

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 dynamiques<sup>10</sup>. Il cible ainsi les zones tendues où le besoin de logements est le plus important. La reconduction de la loi Pinel pour une durée de 4 ans (2018 à fin 2021) et son resserrement sur ces zones tendues a conforté le Groupe dans sa stratégie territoriale, dont le pipeline (offre et portefeuille foncier) est exclusivement situé dans les zones éligibles.

### Une stratégie multimarques et multiproduits

Le Groupe opère sur tout le territoire, en proposant des produits qui répondent à tous les parcours résidentiels, ainsi qu'aux attentes des collectivités (prix maîtrisés, logements sociaux...).

Il intervient au travers de sa marque nationale Cogedim, renforcée sur les principales métropoles par Pitch Promotion et complétée en termes de produits par Cogedim Club (résidences seniors) et Histoire & Patrimoine (Monuments Historiques), ainsi que par Woodeum (promotion résidentielle bas carbone) depuis début juillet 2019.

Début janvier 2019, le Groupe a également finalisé l'acquisition de 85% du promoteur Severini, renforçant sa présence en Nouvelle Aquitaine.

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

- Haut de gamme<sup>11</sup> : ces produits se définissent par une exigence élevée en termes de localisation, d'architecture et de qualité. Au 30 juin 2019, ils représentent 27% des placements du Groupe en nombre de lots ;

- Milieu et entrée de gamme<sup>12</sup> : ces programmes, qui représentent 63% 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...);

- 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 (7%) : 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 ;

- Produits de réhabilitation du patrimoine (3%) : sous la marque Histoire & Patrimoine, le Groupe dispose d'une offre de produits en Monuments Historiques, Malraux et Déficit Foncier. Au premier semestre 2019, Histoire & Patrimoine et Altarea Cogedim Grands Projets ont remporté l'Appel à Manifestation d'Intérêt concernant la restructuration et la reconversion des Tours Aillaud (« Tours Nuage ») situées à Nanterre à proximité directe du quartier de La Défense et labellisées « Architecture Contemporaine Remarquable ». Le Groupe a également intégré à son portefeuille une opération de restructuration lourde de l'ancien Campus IBM situé à La Gaude sur les hauteurs de Nice, qui proposera à terme 250 lots réhabilités par Histoire & Patrimoine et 700 lots développés par Cogedim ;

- 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 alternatives aux collectivités.

### Réservations<sup>13</sup> : 1 482 M€ (+ 16%)

Placements	S1 2019	S1 2018	Var.
Particuliers - Accession	503 M€	463 M€	+9%
Particuliers - Investissement	589 M€	469 M€	+25%
Ventes en bloc	390 M€	351 M€	+11%
<b>Total en valeur (TTC)</b>	<b>1 482 M€</b>	<b>1 282 M€</b>	<b>+16%</b>
<i>Dont MEE en QP</i>	<i>75 M€</i>	<i>143 M€</i>	
Particuliers - Accession	1 438 lots	1 489 lots	(3)%
Particuliers - Investissement	2 285 lots	1 998 lots	+14%
Ventes en bloc	1 613 lots	1 719 lots	(6)%
<b>Total en lots</b>	<b>5 336 lots</b>	<b>5 207 lots</b>	<b>+2%</b>

### Réservations par gamme de produit

En nombre de lots	S1 2019	%	S1 2018	%	Var.
Entrée/Moyenne gamme	3 379	63%	3 900	75%	(13)%
Haut de gamme	1 422	27%	1 005	19%	+41%
Résidences Services	366	7%	225	4%	63%
Rénovation / Réhabilitation	169	3%	77	1%	x2,2
<b>Total</b>	<b>5 336</b>		<b>5 207</b>		<b>+2%</b>

<sup>10</sup> 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 et Rennes Métropole.

<sup>11</sup> Logements à plus de 5 000 € par m<sup>2</sup> en Ile-de-France et plus de 3 600 € par m<sup>2</sup> en régions.

<sup>12</sup> Programmes dont le prix de vente est inférieur à 5 000 € par m<sup>2</sup> en Ile-de-France et 3 600 € par m<sup>2</sup> en régions.

<sup>13</sup> 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 consolidé depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2018 et Severini depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019.

## Ventes notariées

En M€ TTC	S1 2019	%	S1 2018	%	Var.
Entrée/Moyenne gamme	637	65%	662	72%	-
Haut de gamme	242	25%	228	25%	+6%
Résidences Services	53	5%	23	3%	+130%
Rénovation / Réhabilitation	41	4%	5	1%	x8,2
<b>Total</b>	<b>973</b>		<b>918</b>		<b>+6%</b>

## Chiffre d'affaires à l'avancement : + 12%

En M€ HT	S1 2019	%	S1 2018	%	Var.
Entrée/Moyenne gamme	646	72%	563	71%	+15%
Haut de gamme	202	23%	209	26%	(3)%
Résidences Services	29	3%	25	3%	+16%
Rénovation / Réhabilitation	17	2%	-	0%	na
<b>Total</b>	<b>894</b>		<b>798</b>		<b>+12%</b>

## Perspectives

### Approvisionnements<sup>14</sup>

Approvisionnements	S1 2019	S1 2018	Var.
En millions d'euros TTC	2 637	1 990	+33%
En nombre de lots	11 123	8 074	+38%

### Lancements commerciaux

Lancements	S1 2019	S1 2018	Var.
Nombre de lots	7 205	5 316	+36%
Nombre d'opérations	117	96	+22%
<b>CA TTC (M€)</b>	<b>1 995</b>	<b>1 296</b>	<b>+54%</b>

### Backlog Logement<sup>15</sup>

En M€ HT	30/06/2019	31/12/2018	Var.
CA acté non avancé	1 276	1 388	
CA réservé non acté	2 234	1 781	
<b>Backlog</b>	<b>3 510</b>	<b>3 169</b>	<b>11%</b>
<i>Dont MEE en QP</i>	<i>255</i>	<i>270</i>	<i>(6)%</i>
<i>En nombre de mois</i>	<i>22</i>	<i>25</i>	

Le backlog Logement se maintient à un niveau élevé donnant une forte visibilité sur les prochains exercices.

### Offre à la vente<sup>16</sup> et portefeuille foncier<sup>17</sup> : 48 mois de pipeline

En M€ TTC du CA potentiel	30/06/2019	Nb. mois	31/12/2018	Var.
Offre à la vente	2 531	10	2 103	+20%
Portefeuille foncier	9 885	38	9 192	+8%
<b>Pipeline</b>	<b>12 416</b>	<b>48</b>	<b>11 295</b>	<b>+10%</b>
<i>En nb de lots</i>	<i>47 993</i>		<i>44 835</i>	<i>+7%</i>
<i>En m<sup>2</sup></i>	<i>2 713 900</i>		<i>2 510 800</i>	<i>+8%</i>

<sup>14</sup> Promesses de vente de terrains signées et valorisées en équivalent réservations TTC potentielles.

<sup>15</sup> 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

Le pipeline Logement représente 4 années d'activité avec près de 48 000 lots exclusivement situés dans les zones tendues éligibles au dispositif Pinel.

## Gestion des risques

Au 30 juin 2019, l'offre à la vente s'élève à 2,5 milliards d'euros TTC (soit 10 mois d'activité), et se répartit comme suit selon le stade d'avancement des opérations :

En M€

	Chantier non lancé	Chantier en cours	En stock	Total
<b>Montants engagés HT</b>	<b>177</b>	<b>622</b>	<b>23</b>	<b>821</b>
<i>Dont déjà décaissé (a)</i>	<i>177</i>	<i>289</i>	<i>23</i>	<i>488</i>
<b>Offre à la vente TTC (b)</b>	<b>1 647</b>	<b>669</b>	<b>38</b>	<b>2 354</b>
<i>En %</i>	<i>70%</i>	<i>28%</i>	<i>2%</i>	<i>100%</i>
<i>Dont à livrer</i>	<i>en 2019</i>	<i>99</i>		
	<i>en 2020</i>	<i>197</i>		
	<i>≥ 2021</i>	<i>373</i>		
Offre Histoire & Patrimoine				172
Offre Valorisation				5
<b>Offre à la vente Groupe (b)</b>				<b>2 531</b>

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

(b) En chiffre d'affaires TTC.

## Gestion des engagements fonciers

70% de l'offre à la vente (soit 1 647 millions d'euros) concerne des programmes dont la construction n'a pas encore été lancée 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.

28% de l'offre est actuellement en cours de construction, dont une part limitée correspond à des lots à livrer d'ici fin 2019 (99 millions d'euros, soit 4% de l'offre totale).

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

équivalence). Le chiffre d'affaires correspondant ne figurera donc pas dans le chiffre d'affaires consolidé de l'activité Logement du Groupe.

<sup>16</sup> Lots disponibles à la vente (valeur TTC ou nombre).

<sup>17</sup> 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).

## 1.2.2 Immobilier d'entreprise

### Un segment en pleine mutation

L'immobilier d'entreprise doit répondre aux nouveaux usages et aux attentes des salariés en matière de qualité de vie au travail (travail collaboratif, espaces d'agrément inspirés des codes du résidentiel).

Pour garantir la valeur de ses projets dans le temps, le Groupe fait le choix de privilégier les emplacements centraux, hyperconnectés et ouverts sur la ville. Il intègre également, parmi ses opérations, la composante bureau des programmes mixtes (qui comprennent par ailleurs des commerces et des logements), et répond ainsi aux attentes des collectivités locales.

### Un modèle de promoteur investisseur

Le Groupe est aujourd'hui le 1<sup>er</sup> promoteur d'immobilier d'entreprise en France<sup>18</sup>. Sur ce marché, le Groupe a développé un modèle unique lui permettant d'intervenir de façon très significative et pour un risque contrôlé :

- en tant que promoteur<sup>19</sup> 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 dans le cadre de contrats de MOD (maîtrise d'ouvrage déléguée) ;
- en tant qu'investisseur en direct ou à travers le fonds AltaFund<sup>20</sup>, dans le cadre d'une stratégie de développement – investissement dans des actifs à fort potentiel (localisation prime) en vue de leur cession une fois redéveloppés<sup>21</sup>.

Le Groupe est systématiquement promoteur des opérations sur lesquelles il est impliqué en tant qu'investisseur et gestionnaire<sup>22</sup>.

Il 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, Altareit (via Pitch Promotion) réplique son modèle « promoteur – investisseur » à une nouvelle ligne de produits élargissant encore sa plateforme de compétences.

### Un marché attractif

Au 1<sup>er</sup> semestre 2019, l'investissement en immobilier de bureau atteint 9,2 milliards d'euros<sup>23</sup> en France, en croissance de +10 % sur un an. Le marché francilien, qui a notamment bénéficié de la signature de deux deals majeurs dans Paris intra-muros, demeure particulièrement

dynamique dans le croissant Ouest et dans le Sud parisien, et attire tant les investisseurs français qu'internationaux.

En régions, le marché de l'investissement a ralenti pour atteindre 610 millions au 1<sup>er</sup> semestre (-26% sur un an), mais reste dynamique pour les implantations prime et dans les métropoles.

Concernant le marché locatif, la demande placée en Ile-de-France ressort à 1,1 million de m<sup>2</sup> selon Immostat<sup>24</sup>, en retrait de 19% sur un an. L'offre immédiate continue de diminuer et s'établit sous la barre des 2,9 millions de m<sup>2</sup> (- 7%). Dans ce contexte de rareté d'une offre de qualité dans les zones les plus recherchées (Paris QCA et Croissant Ouest), la hausse des loyers faciaux se poursuit (+ 5% sur un an pour les biens neufs ou restructurés et + 4% pour les biens anciens).

#### 1.2.2.1 UN SEMESTRE TRÈS ACTIF

##### Des placements solides

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

- signatures de contrats de CPI ou de VEFA/BEFA pour l'activité de promotion, pris en compte pour le montant TTC du contrat signé<sup>25</sup> ;
- ventes d'actifs pour l'activité d'investissement, prises en compte pour le prix de vente TTC<sup>26</sup>.

En M€	30/06/2019	30/06/2018
Signature VEFA/CPI	186	260
Vente d'actifs (en quote-part)	–	72
<b>Total</b>	<b>186</b>	<b>332</b>
<i>Dont MEE en quote-part</i>	–	–

Au 1<sup>er</sup> semestre 2019, le Groupe a enregistré 186 millions d'euros relatifs à la signature de contrats de promotion dont le CPI du projet Early Makers Hub de l'EM Lyon Business School. Situé à Lyon-Gerland, ce projet de 29 000 m<sup>2</sup> vise les certifications HQE Excellent et BREAM Very Good pour une livraison en 2022. Les placements tiennent également compte de trois CPI relatifs à des opérations logistiques, dont celui de Grands Champs des Fontaines à Nantes (46 500 m<sup>2</sup>).

<sup>18</sup> Chaque année, le Classement des Promoteurs organisé par Innovapresse analyse et compare les volumes d'activité, le nombre de logements ou de mètres carrés de bureaux produits, ou encore les résultats financiers des principaux promoteurs immobiliers privés. La 31<sup>ème</sup> édition a porté sur 60 des principaux acteurs du secteur.

<sup>19</sup> Cette activité de promotion ne présente pas de risque commercial : le Groupe porte uniquement un risque technique mesuré.

<sup>20</sup> AltaFund est un fonds d'investissement discrétionnaire créé en 2011 dont le Groupe est l'un des contributeurs aux côtés d'institutionnels de premier plan.

<sup>21</sup> Revente en blanc ou loué.

<sup>22</sup> Dans le cadre de contrats de commercialisation, de cession, d'asset ou encore de fund management.

<sup>23</sup> Source : Knight Frank – 04 juillet 2019.

<sup>24</sup> Source : Immostat (GIE regroupant BNP Paribas Real Estate, CBRE, JLL et Cushman & Wakefield) - 05 juillet 2019.

<sup>25</sup> Placements 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.

<sup>26</sup> Placements en quote-part, nets du montant du CPI quand l'actif vendu a fait l'objet d'un CPI signé avec le Groupe, afin d'éviter de compter économiquement deux fois le même montant pour le même actif.

## Pipeline : 62 projets en cours

Au 30 juin 2019, le portefeuille de projets comporte 62 opérations en cours de construction ou maîtrisées pour une valeur potentielle de plus de 4,0 milliards d'euros (à 100%).

Au 30/06/2019	Nb	Surface à 100% (m <sup>2</sup> )	Valeur potentielle à 100% (M€ HT)
Investissements <sup>(a)</sup>	3	110 500	1 075
Promotion CPI / VEFA <sup>(b)</sup>	57	1 301 150	2 893
Dont Bureau - Ile-de-France	11	288 050	1 320
Dont Bureau - Régions	37	394 400	1 176
Dont Logistique	9	618 700	397
MOD <sup>(c)</sup>	2	13 950	58
<b>Total</b>	<b>62</b>	<b>1 425 600</b>	<b>4 026</b>

(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 au 30 juin 2019

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.

## Opérations de développement-investissement du Groupe au 30 juin 2019

Opération	QP Groupe	Surface (m <sup>2</sup> )	Loyers estimés (M€) <sup>(a)</sup>	Prix de revient (M€) <sup>(b)</sup>	Valeur potentielle à 100% (M€ HT) <sup>(c)</sup>	Avancement <sup>(d)</sup>
Landscape (La Défense)	15%	67 400				Travaux en cours
Tour Eria (La Défense)	30%	25 000				Travaux en cours
Cocktail (La Défense)	30%	18 100				Maîtrisé
<b>Total à 100%</b>	<b>22% <sup>(e)</sup></b>	<b>110 500</b>	<b>54</b>	<b>875</b>	<b>1 075</b>	
<i>Dont quote-part Groupe</i>			<i>11</i>	<i>190</i>	<i>227</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 quotes-parts sur prix de revient.

## 1.2.2.3 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 que développeur – investisseur (en direct ou via AltaFund), déjà présentés ci-avant ;
- les projets à destination de clients « 100% externes » (investisseurs, utilisateurs).

Au 30 juin 2019, Altareit est ainsi engagé pour un total de 119 millions d'euros en quote-part.

## 1.2.2.2 DEVELOPPEMENT-INVESTISSEMENT

### 3 opérations en cours

Au 30 juin 2019, le portefeuille de développement – investissement d'Altareit (dont le portage est partagé avec des investisseurs institutionnels de premier plan) comporte 3 opérations

Le prix de revient de ces opérations s'élève à 875 millions d'euros à 100% (190 millions d'euros en part du Groupe) pour un potentiel de valeur de près de 1,1 milliard d'euros (prix de vente estimé), soit un gain attendu de près de 40 millions d'euros en part du Groupe.

Les livraisons prévisionnelles seront majoritairement échelonnées entre 2020 et 2022.

Au 30/06/2019	Nb	Surface à 100% (m <sup>2</sup> )	Valeur potentielle à 100% (M€ HT)
Investissements <sup>(a)</sup>	3	110 500	393
Promotion CPI / VEFA <sup>(b)</sup>	57	1 301 150	2 893
Dont Bureau - Ile-de-France	11	288 050	1 320
Dont Bureau - Régions	37	394 400	1 176
Dont Logistique	9	618 700	397
MOD <sup>(c)</sup>	2	13 950	58
<b>Total</b>	<b>62</b>	<b>1 425 600</b>	<b>3 344</b>
<i>Dont travaux en cours</i>	<i>29</i>	<i>463 400</i>	<i>1 649</i>
<i>Dont projets maîtrisés</i>	<i>33</i>	<i>962 200</i>	<i>1 694</i>

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

### Approvisionnements

Le Groupe a intégré 4 nouvelles opérations de Bureau pour un total de 98 000 m<sup>2</sup>, dont le projet de l'EM Lyon Business School. Le Groupe a également ajouté une tranche de 46 500 m<sup>2</sup> à un projet de hub logistique en cours de développement à Bordeaux, pour le porter à 170 000 m<sup>2</sup>.

### Livraisons

Altareit a livré 2 petites opérations Logistique (8 700 m<sup>2</sup>) en Ile-de-France.

### Mises en chantier

Le Groupe a lancé 63 300 m<sup>2</sup> de chantiers, dont :

- les Carrés du Golf à Aix-en-Provence, un programme de 4 immeubles (11 500 m<sup>2</sup>), réalisé en deux tranches et dont la première tranche de 7 500 m<sup>2</sup> a été vendue en VEFA ;
- les immeubles de bureaux d'Issy Cœur de Ville (40 900 m<sup>2</sup>);
- et Eknow, un immeuble de 11 000 m<sup>2</sup> à Nantes Chantrerie, partiellement loué à Generali.

### Backlog Promotion IE<sup>27</sup> (VEFA/CPI et MOD)

En M€	30/06/2019	31/12/2018	Var.
VEFA/CPI	739	855	
<i>Dont MEE en quote-part</i>	65	84	
Honoraires (MOD)	7	7	
<b>Total</b>	<b>746</b>	<b>862</b>	<b>(13)%</b>

Le backlog Promotion Immobilier d'entreprise se maintient à un niveau très élevé donnant une très forte visibilité sur les prochains exercices.

<sup>27</sup> Le backlog Promotion Immobilier d'entreprise est composé des ventes notariées HT restant à comptabiliser à l'avancement, placements HT non

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

## 1.3 Résultats consolidés

### 1.3.1 Application des normes IAS 23 et IFRS 16

Deux évolutions sur les normes comptables IFRS concernent les comptes publiés au 1<sup>er</sup> semestre 2019.

#### IAS 23 – Coûts d'emprunt

Après clarification, la norme IAS 23 consiste à comptabiliser directement en charge les frais financiers sur les opérations de promotion, antérieurement stockés.

D'application rétrospective obligatoire au 1<sup>er</sup> janvier 2018, cette clarification entraîne des reclassements entre lignes du compte de résultat, avec un impact dès l'exercice 2018 qui doit être retraité à des fins de comparaison<sup>28</sup>.

#### IFRS 16 – Contrats de location

La norme IFRS 16 met fin à la distinction entre les contrats de location-financement et les contrats de location simple. Cette norme s'applique à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2019<sup>29</sup>.

Au bilan, cette norme conduit à constater un actif non courant correspondant à la valeur du droit d'utilisation de l'actif loué, sur la durée ferme du contrat. En contrepartie, une Obligation locative est comptabilisée au passif sous l'agrégat Emprunts et dettes financières.

Au compte de résultat, les loyers des contrats de location (précédemment comptabilisés en charges d'exploitation) sont remplacés par des dotations aux amortissements du droit d'utilisation d'une part, et par des frais financiers notionnels relatifs à l'obligation locative d'autre part (amortissement financier de l'obligation locative).

Pour le groupe Altareit, cette norme concerne les locations des bureaux et véhicules utilisés par les salariés du Groupe, pour un montant total d'Obligations locatives de 34,6 millions d'euros au passif du bilan.

### 1.3.2 Résultats financiers

Le chiffre d'affaires<sup>30</sup> d'Altareit au 30 juin 2019 s'élève à 1 167,0 millions d'euros en croissance de +17,5% sur un an : +12,6% en Logement et +39,1% en Immobilier d'entreprise.

Au niveau du résultat opérationnel (FFO) part du Groupe qui s'élève à 74,5 millions d'euros au 1<sup>er</sup> semestre 2019, la contribution des activités par rapport aux résultats du 30 juin 2018 publiés est la suivante :

- une stabilité en Logement (-0,4 million d'euro), la forte croissance du chiffre d'affaires étant contrebalancée par les investissements de développement de l'offre en zones tendues et par un effet accru de saisonnalité (2<sup>ème</sup> semestre nettement supérieur au 1<sup>er</sup> semestre) ;
- une baisse importante en Immobilier d'entreprise, due à la comptabilisation au S1 2018 de deux opérations, par nature non récurrentes : la perception de la majeure partie des honoraires de performance AltaFund (Promote), la constatation de la quote-part de plus value sur la vente de Kosmo (siège social de Parfums Christian Dior).

<sup>28</sup> L'application de la norme IAS 23 entraîne un retraitement dès le 1<sup>er</sup> janvier 2018 : -2,2 M€ en capitaux propres d'ouverture, et -2,8 M€ en résultat net part du Groupe au 30 juin 2018 (décomposé entre -3,3 M€ de résultat FFO et +0,5 M€ de charges calculées).

<sup>29</sup> L'application de la norme IFRS 16 entraîne un retraitement à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2019 : +0,1 M€ en capitaux propres d'ouverture, et -0,6 M€ en résultat net part du Groupe au 30 juin 2019 (décomposé entre +11,9 M€ de résultat FFO et -12,5 M€ de charges calculées).

<sup>30</sup> Chiffre d'affaires à l'avancement et prestations de services externes.

En M€	Logement	Immobilier d'entreprise	Diversification	Autres Corporate	Cash-Flow courant des opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées et frais de transaction	TOTAL
<b>Chiffre d'affaires et prest. de serv. ext.</b>	<b>899,2</b>	<b>266,7</b>	<b>1,0</b>	<b>-</b>	<b>1 167,0</b>	<b>-</b>	<b>1 167,0</b>
<i>Variation vs 30/06/2018 publié</i>	+12,6%	+39,1%	na	na	+17,5%		+17,5%
Loyers nets	-	-	0,6	-	0,6	-	0,6
Marge immobilière	88,1	18,2	-	-	106,3	-	106,3
Prestations de services externes	5,3	6,7	-	-	12,1	-	12,1
<b>Revenus nets</b>	<b>93,4</b>	<b>25,0</b>	<b>0,6</b>	<b>-</b>	<b>118,9</b>	<b>-</b>	<b>118,9</b>
<i>Variation vs 30/06/2018 publié</i>	+15,8%	+(20,1)%	na	na	+5,5%		+5,5%
Production immobilisée et stockée	58,2	5,0	-	-	63,2	-	63,2
Charges d'exploitation	(105,1)	(15,4)	2,1	(1,0)	(119,3)	-	(119,3)
<b>Frais de structure</b>	<b>(46,9)</b>	<b>(10,4)</b>	<b>2,1</b>	<b>(1,0)</b>	<b>(56,2)</b>	<b>-</b>	<b>(56,2)</b>
Contributions des sociétés MEE	9,4	2,4	(0,0)		11,8	(3,0)	8,8
Gains/Pertes sur cessions d'actifs Diversification						(0,0)	(0,0)
Var. valeurs Diversification - Immeuble de placement						2,0	2,0
Charges calculées et frais de transaction						(21,5)	(21,5)
Autres dotations corporate						(0,2)	(0,2)
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>55,9</b>	<b>17,0</b>	<b>2,7</b>	<b>(1,0)</b>	<b>74,5</b>	<b>(22,6)</b>	<b>51,9</b>
<i>Variation vs 30/06/2018 publié</i>	+10,3%	+(61,4)%	na	na	(26,8)%		(40,9)%
Coût de l'endettement net	(8,3)	(1,4)	(0,3)	-	(10,0)	(0,7)	(10,7)
Gains / pertes sur val. des instruments fi.	-	-	-	-	-	(0,0)	(0,0)
Autres	-	-	0,5	-	0,5	(1,7)	(1,1)
Impôts	(1,6)	(0,9)	-	-	(2,5)	(6,7)	(9,2)
<b>Résultat net</b>	<b>46,0</b>	<b>14,7</b>	<b>2,9</b>	<b>(1,0)</b>	<b>62,6</b>	<b>(31,7)</b>	<b>30,9</b>
Minoritaires	(9,0)	0,0	0,0	-	(9,0)	0,1	(8,9)
<b>Résultat net, part du Groupe</b>	<b>37,0</b>	<b>14,7</b>	<b>2,9</b>	<b>(1,0)</b>	<b>53,6</b>	<b>(31,6)</b>	<b>22,0</b>
<i>Dont IFRS 16</i>	<i>2,0</i>	<i>8,8</i>	<i>1,1</i>		<i>11,9</i>	<i>(12,5)</i>	<i>(0,6)</i>
<i>Variation vs 30/06/2018 publié</i>	+1,1%	+(64,2)%	na	na	+37,3%		
<i>Variation vs 30/06/2018 retraité</i>	+0,4%	+(61,7)%	na	na	+34,8%		
<i>Nombre moyen d'actions dilué</i>					1 748 475		
<b>Résultat net, part du Groupe par action</b>					<b>30,63</b>		
<i>Variation vs 30/06/2018 publié</i>					+37,3%		
<i>Variation vs 30/06/2018 retraité</i>					+34,8%		

## FFO<sup>31</sup> Logement

En M€	S1 2019 publié	S1 2018 retraité	S1 2018 publié
Chiffre d'affaires à l'avancement	893,9	797,8	797,8
Coût des ventes et autres charges	(805,8)	(715,1)	(717,9)
<b>Marge immobilière Logement</b>	<b>88,1</b>	<b>82,7</b>	<b>79,9</b>
% du chiffre d'affaires	9,9%	10,4%	10,0%
Prestations de services externes	5,3	0,7	0,7
Production stockée	58,2	60,5	60,5
Charges d'exploitation	(105,1)	(94,7)	(94,7)
Contribution des sociétés MEE	9,4	4,2	4,2
<b>Résultat opérationnel Logement</b>	<b>55,9</b>	<b>53,5</b>	<b>50,7</b>
% du chiffre d'affaires	6,3%	6,7%	6,3%
Coût de l'endettement net	(8,3)	(6,5)	(2,9)
Autres	-	0,1	0,1
Impôt sur les sociétés	(1,6)	(2,2)	(2,2)
Minoritaires	(9,0)	(8,0)	(8,2)
<b>FFO Logement</b>	<b>37,0</b>	<b>36,9</b>	<b>37,4</b>

Concernant le FFO Logement, la croissance du chiffre d'affaires (+12,6%) durant le 1<sup>er</sup> semestre 2019 a été contrebalancée par les investissements de développement de l'offre en zones tendues et par un effet accru de saisonnalité (2<sup>ème</sup> semestre nettement supérieur au 1<sup>er</sup> semestre).

Cette saisonnalité est liée de façon structurelle à la combinaison de plusieurs facteurs :

- un calendrier d'acquisition de terrains en fin d'année, lié notamment à la proximité de la fin de l'année fiscale ;
- les agréments de financement des bailleurs sociaux, majoritairement octroyés en fin d'année ;
- un rythme d'avancement des travaux plus faible au 1<sup>er</sup> semestre (impact des intempéries généralement plus fort qu'au 2<sup>ème</sup> semestre).

Le résultat Logement du 1<sup>er</sup> semestre 2019 est par ailleurs impacté par les charges encourues sur un certain nombre de grandes opérations qui contribueront de façon significative au FFO dès le 2<sup>ème</sup> semestre 2019 (Issy Cœur de Ville notamment).

## FFO Immobilier d'entreprise

En M€	S1 2019 publié	S1 2018 retraité	S1 2018 publié
Chiffre d'affaires à l'avancement	260,0	169,5	169,5
Coût des ventes et autres charges	(241,8)	(160,1)	(160,6)
<b>Marge immobilière IE</b>	<b>18,2</b>	<b>9,4</b>	<b>8,9</b>
% du chiffre d'affaires	7,0%	5,5%	4,7%
Prestations de services externes	6,7	22,3	22,3
Production stockée	5,0	9,4	9,4
Charges d'exploitation	(15,4)	(19,1)	(19,1)
Contribution des sociétés MEE	2,4	19,3	22,5
<b>Résultat opérationnel IE</b>	<b>17,0</b>	<b>41,2</b>	<b>44,0</b>
% du (chiffre d'affaires + Prest. serv. ext.)	6,4%	21,5%	20,5%
Coût de l'endettement net	(1,4)	(1,1)	(1,1)
Impôt sur les sociétés	(0,9)	(1,9)	(1,9)
Minoritaires	0,0	(0,0)	(0,0)
<b>FFO Immobilier d'entreprise</b>	<b>14,7</b>	<b>38,3</b>	<b>41,0</b>
<i>Dont Promote AltaFund</i>	4,2	18,0	18,0

Le modèle de revenu du pôle Immobilier d'entreprise est particulièrement diversifié :

- marge immobilière : CPI et VEFA ;
- prestations de services externes : honoraires de MOD, asset management, commercialisation et performance (« promote ») ;
- contribution des sociétés mises en équivalence : profits réalisés sur les opérations en partenariat (dont AltaFund).

Le volume de création de valeur embarquée sur les grandes opérations sourcées au cours des dernières années est considérable (cf. Chapitre Immobilier d'entreprise du présent rapport).

Au 1<sup>er</sup> semestre 2018, le Groupe avait enregistré :

- un honoraire de performance liés aux opérations AltaFund, par nature non récurrent, pour un montant de 18,0 millions d'euros ;
- la quote-part de profit réalisée sur l'opération Kosmo (mis en équivalence).

Hors ces deux éléments, l'activité « récurrente » est en forte progression.

<sup>31</sup> Fund from operations, ou Cash-flow courant des opérations : correspond au résultat net hors les variations de valeur, les charges calculées les frais de transaction et les variations d'impôt différé.

## 1.4 Ressources financières

### Confirmation de la notation crédit BBB

L'agence de notation S&P Global a confirmé le 12 juillet 2019 la notation Investment Grade, BBB, assortie d'une perspective stable d'Altareit.

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 nette amélioration des ratios de dette suite à la cession de la Semmaris en 2018.

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

### Dette nette bancaire et obligataire : 453 M€<sup>32</sup>

En M€	30/06/2019	31/12/2018
Dette corporate bancaire	151	108
Marché de crédit <sup>(a)</sup>	636	562
Dette promotion	261	258
<b>Dette brute bancaire et obligataire</b>	<b>1 048</b>	<b>928</b>
Disponibilités	(595)	(522)
<b>Dette nette bancaire et obligataire</b>	<b>453</b>	<b>406</b>

<sup>(a)</sup> Ce montant inclut la dette obligataire, ainsi qu 280 millions d'euros de NEU CP et NEU MTN.

La dette nette bancaire et obligataire du Groupe s'élève à 453 millions d'euros au 30 juin 2019, contre 406 millions d'euros au 31 décembre 2018 et 674 millions d'euros au 31 décembre 2017 (avant impact de la cession de la Semmaris fin juillet 2018).

### Ratio ICR<sup>33</sup>

Le ratio ICR d'Altareit ressort à 7,5x au 30 juin 2019, contre 16,9x au 31 décembre 2018.

### Covenants applicables

La dette corporate est assortie des covenants consolidés du Groupe Altarea Cogedim dont Altareit est filiale à hauteur de 99,85% (LTV ≤ 60%, ICR ≥ 2). Altarea Cogedim respecte ces covenants avec une marge de manœuvre importante (LTV à 34,1% et ICR à 5,9x).

Par ailleurs, la dette promotion adossée à des projets est assortie de covenants spécifiques à chaque projet.

Covenant	30/06/2019	31/12/2018	Delta	
LTV <sup>(a)</sup>	≤ 60%	34,1%	34,9%	-0,8 pt
ICR <sup>(b)</sup>	≥ 2,0 x	5,9x	9,2x	-3,3x

<sup>(a)</sup> LTV "Loan-to-Value" = Endettement net / Valeur réévaluée du patrimoine droits inclus. Groupe Altarea Cogedim

<sup>(b)</sup> ICR = Résultat opérationnel / Coût de l'endettement net (colonne "Cash-flow courant des opérations"). Groupe Altarea Cogedim

Le gearing<sup>34</sup> Altareit s'élève à 0,52x au 30 juin 2019, contre 0,48x au 31 décembre 2018.

### Capitaux propres

Les capitaux propres d'Altareit s'établissent à 864,3 millions d'euros au 30 juin 2019, contre 843,3 millions d'euros au 31 décembre 2018, faisant d'Altareit l'un des promoteurs français les plus capitalisés.

<sup>32</sup> 483 millions d'euros en incluant d'autres emprunts et dettes.

<sup>33</sup> ICR = Coût de l'endettement net FFO ramené au résultat opérationnel FFO

<sup>34</sup> Endettement net bancaire et obligataire rapporté aux capitaux propres consolidés.

## Compte de résultat analytique au 30 juin 2019

En millions d'euros	30/06/2019			31/12/2018 retraité <sup>(1)</sup>		
	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
<b>RESULTAT LOGEMENT</b>	<b>55,9</b>	<b>(19,0)</b>	<b>36,9</b>	<b>133,0</b>	<b>1,3</b>	<b>134,3</b>
Chiffre d'affaires	893,9	–	893,9	1 844,1	–	1 844,1
Coût des ventes et autres charges	(805,8)	–	(805,8)	(1 662,3)	–	(1 662,3)
<b>Marge immobilière</b>	<b>88,1</b>	<b>–</b>	<b>88,1</b>	<b>181,8</b>	<b>–</b>	<b>181,8</b>
Prestations de services externes	5,3	–	5,3	4,1	–	4,1
Production stockée	58,2	–	58,2	135,3	–	135,3
Charges d'exploitation	(105,1)	(7,0)	(112,1)	(200,9)	(12,0)	(212,9)
<b>Frais de structure nets</b>	<b>(41,6)</b>	<b>(7,0)</b>	<b>(48,6)</b>	<b>(61,4)</b>	<b>(12,0)</b>	<b>(73,4)</b>
<b>Part des sociétés associées</b>	<b>9,4</b>	<b>(2,6)</b>	<b>6,8</b>	<b>12,5</b>	<b>19,1</b>	<b>31,7</b>
<b>Dotations nettes aux amortissements et provisions</b>	<b>–</b>	<b>(8,6)</b>	<b>(8,6)</b>	<b>–</b>	<b>(4,1)</b>	<b>(4,1)</b>
<b>Indemnités (frais) de transaction</b>	<b>–</b>	<b>(0,8)</b>	<b>(0,8)</b>	<b>–</b>	<b>(1,7)</b>	<b>(1,7)</b>
<b>RESULTAT LOGEMENT</b>	<b>55,9</b>	<b>(19,0)</b>	<b>36,9</b>	<b>133,0</b>	<b>1,3</b>	<b>134,3</b>
Chiffre d'affaires	260,0	–	260,0	317,7	–	317,7
Coût des ventes et autres charges	(241,8)	–	(241,8)	(298,8)	–	(298,8)
<b>Marge immobilière</b>	<b>18,2</b>	<b>–</b>	<b>18,2</b>	<b>18,9</b>	<b>–</b>	<b>18,9</b>
Prestations de services externes	6,7	–	6,7	27,5	–	27,5
Production stockée	5,0	–	5,0	20,0	–	20,0
Charges d'exploitation	(15,4)	(1,6)	(16,9)	(47,1)	(2,4)	(49,6)
<b>Frais de structure nets</b>	<b>(3,6)</b>	<b>(1,6)</b>	<b>(5,2)</b>	<b>0,4</b>	<b>(2,4)</b>	<b>(2,0)</b>
<b>Part des sociétés associées</b>	<b>2,4</b>	<b>(0,4)</b>	<b>1,9</b>	<b>23,8</b>	<b>(3,0)</b>	<b>20,9</b>
<b>Dotations nettes aux amortissements et provisions</b>	<b>–</b>	<b>(1,3)</b>	<b>(1,3)</b>	<b>–</b>	<b>(1,4)</b>	<b>(1,4)</b>
<b>RESULTAT IMMOBILIER D'ENTREPRISE</b>	<b>17,0</b>	<b>(3,3)</b>	<b>13,7</b>	<b>43,1</b>	<b>(6,8)</b>	<b>36,3</b>
Revenus locatifs	1,0	–	1,0	–	–	–
Autres charges	(0,5)	–	(0,5)	–	–	–
<b>Loyers nets</b>	<b>0,6</b>	<b>–</b>	<b>0,6</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
<b>Charges d'exploitation</b>	<b>2,1</b>	<b>–</b>	<b>2,1</b>	<b>1,5</b>	<b>–</b>	<b>1,5</b>
<b>Frais de structure nets</b>	<b>2,1</b>	<b>–</b>	<b>2,1</b>	<b>1,5</b>	<b>–</b>	<b>1,5</b>
<b>Part des sociétés associées</b>	<b>(0,0)</b>	<b>0,0</b>	<b>(0,0)</b>	<b>5,0</b>	<b>(1,9)</b>	<b>3,1</b>
<b>Dotations nettes aux amortissements et provisions</b>	<b>–</b>	<b>(2,2)</b>	<b>(2,2)</b>	<b>–</b>	<b>(1,1)</b>	<b>(1,1)</b>
<b>Gains / Pertes sur cessions d'actifs</b>	<b>–</b>	<b>(0,0)</b>	<b>(0,0)</b>	<b>0,8</b>	<b>176,0</b>	<b>176,8</b>
<b>Gains / Pertes sur valeur des immeubles de placement</b>	<b>–</b>	<b>2,0</b>	<b>2,0</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
<b>RESULTAT DIVERSIFICATION</b>	<b>2,7</b>	<b>(0,2)</b>	<b>2,5</b>	<b>7,3</b>	<b>172,9</b>	<b>180,3</b>
Autres (Corporate)	(1,0)	(0,2)	(1,2)	(2,2)	–	(2,2)
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>	<b>74,5</b>	<b>(22,6)</b>	<b>51,9</b>	<b>181,2</b>	<b>167,5</b>	<b>348,7</b>
Coût de l'endettement net	(10,0)	(0,7)	(10,7)	(17,1)	(1,9)	(19,0)
Actualisation des dettes et créances	–	(0,1)	(0,1)	–	(0,2)	(0,2)
Variation de valeur et résultat de cessions des instruments financiers	–	(0,0)	(0,0)	–	(0,0)	(0,0)
Résultat de cession de participation	–	(1,6)	(1,6)	–	(0,4)	(0,4)
Dividendes	0,5	–	0,5	0,0	–	0,0
<b>RESULTAT AVANT IMPOT</b>	<b>65,1</b>	<b>(25,0)</b>	<b>40,1</b>	<b>164,2</b>	<b>165,0</b>	<b>329,1</b>
Impôts sur les sociétés	(2,5)	(6,7)	(9,2)	(7,8)	(37,5)	(45,2)
<b>RESULTAT NET</b>	<b>62,6</b>	<b>(31,7)</b>	<b>30,9</b>	<b>156,4</b>	<b>127,5</b>	<b>283,9</b>
Minoritaires	(9,0)	0,1	(8,9)	(13,9)	0,0	(13,9)
<b>RESULTAT NET, PART DU GROUPE</b>	<b>53,6</b>	<b>(31,6)</b>	<b>22,0</b>	<b>142,5</b>	<b>127,5</b>	<b>270,0</b>

(1) Retraité de la clarification apportée à IAS 23 - Coûts d'emprunt sur la non capitalisation des frais financiers relatifs aux opérations de promotion immobilière.

## Bilan au 30 juin 2019

En millions d'euros	30/06/2019	31/12/2018 retraité
<b>Actifs non courants</b>	<b>659,8</b>	<b>589,7</b>
Immobilisations incorporelles	301,4	284,2
<i>dont Ecart d'acquisition</i>	195,4	178,6
<i>dont Marques</i>	100,7	100,7
<i>dont Autres immobilisations incorporelles</i>	5,3	4,9
Immobilisations corporelles	18,8	18,2
Droits d'utilisation sur Immobilisations corporelles et incorporelles	29,3	–
Immeubles de placement	64,1	37,6
<i>dont Immeubles de placement évalués à la juste valeur</i>	28,9	–
<i>dont Immeubles de placement évalués au coût</i>	29,9	37,6
<i>dont Droits d'utilisation sur Immeubles de placement</i>	5,3	–
Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence ou non consolidées	236,5	237,4
Prêts et créances (non courant)	8,1	8,3
Impôt différé actif	1,6	4,0
<b>Actifs courants</b>	<b>2 565,0</b>	<b>2 446,6</b>
Stocks et en-cours nets	990,5	973,1
Clients et autres créances	935,4	907,9
Créance d'impôt sur les sociétés	7,7	11,2
Prêts et créances financières (courant)	36,4	32,5
Instruments financiers dérivés	–	–
Trésorerie et équivalents de trésorerie	595,0	521,9
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>3 224,9</b>	<b>3 036,3</b>
<b>Capitaux propres</b>	<b>864,3</b>	<b>838,2</b>
<b>Capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altareit SCA</b>	<b>818,5</b>	<b>802,9</b>
Capital	2,6	2,6
Primes liées au capital	76,3	76,3
Réserves	717,7	454,0
Résultat, part des actionnaires d'Altareit SCA	22,0	270,0
<b>Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales</b>	<b>45,8</b>	<b>35,4</b>
Réserves, part des actionnaires minoritaires des filiales	36,9	21,5
Résultat, part des actionnaires minoritaires des filiales	8,9	13,9
<b>Passifs non courants</b>	<b>720,0</b>	<b>653,0</b>
Emprunts et dettes financières à plus d'un an	691,7	628,7
<i>dont Placement obligataire et privé</i>	345,4	345,0
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit</i>	298,4	282,9
<i>dont Billets de trésorerie (non courant)</i>	30,0	–
<i>dont Avances Groupe et associés</i>	0,6	0,7
<i>dont Obligations locatives</i>	17,4	–
Provisions long terme	17,5	16,4
Dépôts et cautionnements reçus	2,0	1,2
Impôt différé passif	8,8	6,7
<b>Passifs courants</b>	<b>1 640,5</b>	<b>1 545,0</b>
Emprunts et dettes financières à moins d'un an	465,1	375,8
<i>dont Placement obligataire et privé</i>	10,1	5,1
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit</i>	112,5	79,6
<i>dont Billets de trésorerie (courant)</i>	250,0	212,0
<i>dont Concours bancaires (trésorerie passive)</i>	1,7	3,5
<i>dont Avances Actionnaire, Groupe et associés</i>	73,5	75,6
<i>dont Obligations locatives</i>	17,2	–
Instruments financiers dérivés	0,0	0,0
Dettes fournisseurs et autres dettes	1 173,9	1 163,6
Dettes d'impôt exigible	1,5	5,5
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>3 224,9</b>	<b>3 036,3</b>

## 2 COMPTES CONSOLIDÉS

# SOMMAIRE

1	ÉTATS FINANCIERS .....	21
2	ANNEXE AUX COMPTES SEMESTRIELS CONSOLIDÉS.....	26

# 1 États financiers

## Etat du résultat global consolidé

En millions d'euros	Note	30/06/2019	31/12/2018 retraité	30/06/2018 retraité
Revenus locatifs		1,0	–	–
Charges locatives non récupérées		(0,5)	–	–
<b>Loyers nets</b>	5.1	<b>0,6</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
Chiffre d'affaires		1 153,9	2 164,9	970,4
Coûts des ventes		(984,4)	(1 842,3)	(833,1)
Charges commerciales		(55,9)	(111,7)	(43,4)
Dotations nettes aux provisions sur actif circulant		(7,4)	(9,3)	(1,0)
<b>Marge immobilière</b>	5.1	<b>106,3</b>	<b>201,6</b>	<b>92,9</b>
Prestations de services externes		12,1	31,7	23,0
Production immobilisée et stockée		63,2	155,3	69,9
Charges de personnel		(89,4)	(161,3)	(72,6)
Autres charges de structure		(39,0)	(92,4)	(43,6)
Dotations aux amortissements des biens d'exploitation		(9,9)	(4,5)	(2,6)
<b>Frais de structure nets</b>		<b>(63,1)</b>	<b>(71,2)</b>	<b>(25,9)</b>
Autres produits et charges		0,4	(9,5)	(2,3)
Dotations aux amortissements		(2,2)	(1,7)	(0,4)
Frais de transaction		(0,8)	(1,7)	(0,8)
<b>Autres</b>		<b>(2,7)</b>	<b>(12,9)</b>	<b>(3,5)</b>
Variation de valeur des immeubles de placement		2,0	–	–
Pertes de valeur nettes sur autres actifs immobilisés		(0,0)	(0,6)	0,0
Dotations nettes aux provisions		0,1	0,2	(0,9)
<b>RESULTAT OPERATIONNEL AVANT QUOTE-PART DU RESULTAT NET DES ENTREPRISES MISES EN EQUIVALENCE</b>		<b>43,1</b>	<b>117,0</b>	<b>62,6</b>
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	4.5	6,1	14,9	2,3
<b>RESULTAT OPERATIONNEL APRES QUOTE-PART DU RESULTAT NET DES ENTREPRISES MISES EN EQUIVALENCE</b>		<b>49,2</b>	<b>132,0</b>	<b>64,9</b>
Coût de l'endettement net	5.2	(10,7)	(19,0)	(8,1)
<i>Charges financières</i>		(12,7)	(23,9)	(10,4)
<i>Produits financiers</i>		2,1	4,9	2,3
Variation de valeur et résultats de cession des instruments financiers		(0,0)	(0,0)	(0,0)
Actualisation des dettes et créances		(0,1)	(0,2)	(0,1)
Résultats de cession des participations	5.2	1,1	216,3	23,5
Dividendes		0,5	0,0	0,0
<b>Résultat avant impôts</b>		<b>40,1</b>	<b>329,1</b>	<b>80,2</b>
Impôt sur les résultats	5.3	(9,2)	(45,2)	(23,9)
<b>RESULTAT NET</b>		<b>30,9</b>	<b>283,9</b>	<b>56,3</b>
<b>dont Résultat Net, part des actionnaires d'Altareit SCA</b>		<b>22,0</b>	<b>270,0</b>	<b>48,9</b>
dont Résultat Net, part des actionnaires minoritaires des filiales		8,9	13,9	7,4
Nombre moyen d'actions non dilué		1 748 475	1 748 473	1 748 434
<b>Résultat Net, part des actionnaires d'Altareit SCA de base par action (€)</b>	5.4	<b>12,56</b>	<b>154,42</b>	<b>27,98</b>
Nombre moyen d'actions dilué		1 748 475	1 748 473	1 748 434
<b>Résultat Net, part des actionnaires d'Altareit SCA dilué par action (€)</b>	5.4	<b>12,56</b>	<b>154,42</b>	<b>27,98</b>

Retraité, au 31 décembre 2018 et au 30 juin 2018, de la clarification apportée à IAS 23 - Coûts d'emprunt sur la non capitalisation des frais financiers relatifs aux opérations de promotion immobilière.

## Autres éléments du résultat global

En millions d'euros	30/06/2019	31/12/2018 retraité	30/06/2018 retraité
<b>RESULTAT NET</b>	<b>30,9</b>	<b>283,9</b>	<b>56,3</b>
Ecart actuariel sur plan de retraite à prestations définies	(0,5)	0,2	0,1
<i>dont impôts</i>	0,2	(0,1)	(0,0)
<b>Sous total des éléments du résultat global non recyclables en résultat</b>	<b>(0,5)</b>	<b>0,2</b>	<b>0,1</b>
<b>AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL</b>	<b>(0,5)</b>	<b>0,2</b>	<b>0,1</b>
<b>RESULTAT GLOBAL</b>	<b>30,4</b>	<b>284,1</b>	<b>56,4</b>
dont Résultat net global des actionnaires d'Altareit SCA	21,5	270,2	49,0
dont Résultat net global des actionnaires minoritaires des filiales	8,9	13,9	7,4

## État de la situation financière consolidée

En millions d'euros	Note	30/06/2019	31/12/2018 retraité
<b>Actifs non courants</b>		<b>659,8</b>	<b>589,7</b>
Immobilisations incorporelles	7.1	301,4	284,2
<i>dont Ecarts d'acquisition</i>		195,4	178,6
<i>dont Marques</i>		100,7	100,7
<i>dont Relations clientèle</i>		–	–
<i>dont Autres immobilisations incorporelles</i>		5,3	4,9
Immobilisations corporelles		18,8	18,2
Droits d'utilisation sur Immobilisations corporelles	7.2	29,3	–
Immeubles de placement	7.3	64,1	37,6
<i>dont Immeubles de placement évalués à la juste valeur</i>		28,9	–
<i>dont Immeubles de placement évalués au coût</i>		29,9	37,6
<i>dont Droits d'utilisation sur Immeubles de placement</i>		5,3	–
Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence ou non consolidées	4.5	236,5	237,4
Prêts et créances (non courant)		8,1	8,3
Impôt différé actif	5.3	1,6	4,0
<b>Actifs courants</b>		<b>2 565,0</b>	<b>2 446,6</b>
Stocks et en-cours nets	7.4	990,5	973,1
Clients et autres créances	7.4	935,4	907,9
Créance d'impôt sur les sociétés		7,7	11,2
Prêts et créances financières (courant)		36,4	32,5
Instruments financiers dérivés	8	–	–
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.2	595,0	521,9
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>3 224,9</b>	<b>3 036,3</b>
<b>Capitaux propres</b>		<b>864,3</b>	<b>838,2</b>
<b>Capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altareit SCA</b>		<b>818,5</b>	<b>802,9</b>
Capital	6.1	2,6	2,6
Primes liées au capital		76,3	76,3
Réserves		717,7	454,0
Résultat, part des actionnaires d'Altareit SCA		22,0	270,0
<b>Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales</b>		<b>45,8</b>	<b>35,4</b>
Réserves, part des actionnaires minoritaires des filiales		36,9	21,5
Résultat, part des actionnaires minoritaires des filiales		8,9	13,9
<b>Passifs non courants</b>		<b>720,0</b>	<b>653,0</b>
Emprunts et dettes financières à plus d'un an	6.2	691,7	628,7
<i>dont Placement obligataire et privé</i>		345,4	345,0
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit</i>		298,4	282,9
<i>dont Billets de trésorerie (non courant)</i>		30,0	–
<i>dont Avances Groupe et associés</i>		0,6	0,7
<i>dont Obligations locatives</i>		17,4	–
Provisions long terme	6.3	17,5	16,4
Dépôts et cautionnements reçus		2,0	1,2
Impôt différé passif	5.3	8,8	6,7
<b>Passifs courants</b>		<b>1 640,5</b>	<b>1 545,0</b>
Emprunts et dettes financières à moins d'un an	6.2	465,1	375,8
<i>dont Placement obligataire et privé</i>		10,1	5,1
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit</i>		112,5	79,6
<i>dont Billets de trésorerie (courant)</i>		250,0	212,0
<i>dont Concours bancaires (trésorerie passive)</i>		1,7	3,5
<i>dont Avances Actionnaire, Groupe et associés</i>		73,5	75,6
<i>dont Obligations locatives</i>		17,2	–
Instruments financiers dérivés	8	0,0	0,0
Dettes fournisseurs et autres dettes	7.4	1 173,9	1 163,6
Dettes d'impôt exigible	5.3	1,5	5,5
<b>TOTAL PASSIF</b>		<b>3 224,9</b>	<b>3 036,3</b>

Retraité au 31 décembre 2018 de la clarification apportée à IAS 23 - Coûts d'emprunt sur la non capitalisation des frais financiers relatifs aux opérations de promotion immobilière.

## État des flux de trésorerie consolidés

En millions d'euros	Note	30/06/2019	31/12/2018 retraité	30/06/2018 retraité
<b>Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles</b>				
<b>Résultat net total consolidé</b>		<b>30,9</b>	<b>283,9</b>	<b>56,3</b>
Elimination de la charge (produit) d'impôt	5.3	9,2	45,2	23,9
Elimination des charges (produits) d'intérêts nettes		10,5	18,8	8,1
<b>Résultat net avant impôt et avant intérêts nets</b>		<b>50,6</b>	<b>347,9</b>	<b>88,3</b>
Elimination du résultat des filiales en équivalence	4.5	(6,1)	(14,9)	(2,3)
Elimination des amortissements et provisions		11,6	6,8	4,0
Elimination des ajustements de valeur		(1,9)	0,9	0,1
Elimination des résultats de cession		(1,0)	(216,9)	(23,4)
Elimination des produits de dividendes		(0,5)	(0,0)	(0,0)
Charges et produits calculés liés aux paiements en actions	6.1	(8,7)	2,1	(5,4)
<b>Marge brute d'autofinancement</b>		<b>43,9</b>	<b>125,8</b>	<b>61,2</b>
Impôts payés		(2,7)	(9,6)	(3,7)
Incidence de la variation du bfr d'exploitation	7.4	2,5	(61,5)	(82,0)
<b>FLUX DE TRÉSORERIE OPÉRATIONNELS</b>		<b>43,8</b>	<b>54,7</b>	<b>(24,5)</b>
<b>Flux de trésorerie des activités d'investissement</b>				
Acquisitions nettes d'actifs et dépenses capitalisées		(3,3)	(7,7)	(5,6)
Investissements bruts dans les filiales en équivalence et participations non consolidées		(16,6)	(43,9)	(20,5)
Acquisition de sociétés consolidées, trésorerie acquise déduite	4.3	(16,1)	(34,2)	(8,2)
Autres variations de périmètre		–	2,4	2,0
Augmentation des prêts et des créances financières		(6,5)	(11,8)	(3,1)
Cession d'actifs immobilisés et remboursement d'avances et acomptes		0,0	0,2	(0,0)
Désinvestissements dans les filiales en équivalence et participations non consolidées		12,4	67,0	36,8
Cession de sociétés consolidées, trésorerie cédée déduite		0,0	200,0	21,6
Réduction des prêts et autres immobilisations financières		8,0	5,4	8,4
Variation nette des placements et des instruments financiers dérivés		–	(0,0)	(0,0)
Dividendes reçus		(1,6)	27,5	5,9
Intérêts encaissés		2,2	6,0	3,2
<b>FLUX DE TRÉSORERIE D'INVESTISSEMENT</b>		<b>(21,6)</b>	<b>211,0</b>	<b>40,5</b>
<b>Flux de trésorerie des activités de financement</b>				
Part des minoritaires dans l'augmentation de capital des filiales		–	1,2	–
Augmentation de capital		(0,0)	0,0	0,0
Dividendes payés aux actionnaires d'Altareit SCA		(0,0)	–	–
Dividendes payés aux actionnaires minoritaires des filiales		(0,0)	1,2	(0,0)
Emission d'emprunts et autres dettes financières	6.2	385,0	939,4	444,9
Remboursement d'emprunts et autres dettes financières	6.2	(314,7)	(1 124,4)	(418,4)
Remboursement des obligations locatives	6.2	(9,6)	–	–
Cession (acquisition) nette d'actions propres		0,1	(0,0)	0,0
Variation nette des dépôts et cautionnements		0,7	0,2	0,1
Intérêts versés		(8,7)	(17,0)	(9,7)
<b>FLUX DE TRÉSORERIE DE FINANCEMENT</b>		<b>52,7</b>	<b>(199,3)</b>	<b>17,0</b>
<b>Variation de la trésorerie</b>		<b>74,9</b>	<b>66,4</b>	<b>33,0</b>
<b>Trésorerie d'ouverture</b>	<b>6.2</b>	<b>518,4</b>	<b>452,0</b>	<b>452,0</b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie		521,9	452,8	452,8
Découverts bancaires		(3,5)	(0,8)	(0,8)
<b>Trésorerie de clôture</b>	<b>6.2</b>	<b>593,3</b>	<b>518,4</b>	<b>485,0</b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie		595,0	521,9	492,1
Découverts bancaires		(1,7)	(3,5)	(7,1)

Retraité, au 31 décembre 2018 et au 30 juin 2018, de la clarification apportée à IAS 23 - Coûts d'emprunt sur la non capitalisation des frais financiers relatifs aux opérations de promotion immobilière.

## 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
<b>Au 1er janvier 2018</b>	<b>2,6</b>	<b>76,3</b>	<b>408,9</b>	<b>487,8</b>	<b>14,5</b>	<b>502,3</b>
Impact sur les soldes d'ouverture de la première application d'IFRS 15 et IAS23	–	–	43,5	43,5	5,3	48,8
Résultat Net	–	–	48,9	48,9	7,4	56,3
Ecart actuariel sur engagements de retraite	–	–	0,1	0,1	(0,0)	0,1
Résultat global	–	–	49,0	49,0	7,4	56,4
Distribution de dividendes	–	–	0,0	0,0	(0,0)	(0,0)
Augmentation de capital	–	–	0,0	0,0	0,0	0,0
Valorisation des paiements en actions de la société Altarea SCA	–	–	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)	(0,0)	(0,0)	(0,0)
<b>Au 30 juin 2018 retraité</b>	<b>2,6</b>	<b>76,3</b>	<b>497,9</b>	<b>576,8</b>	<b>26,1</b>	<b>602,8</b>
Résultat Net	–	–	221,1	221,1	6,5	227,6
Ecart actuariel sur engagements de retraite	–	–	0,1	0,1	0,0	0,1
Résultat global	–	–	221,2	221,2	6,5	227,7
Distribution de dividendes	–	–	(0,0)	(0,0)	1,2	1,2
Augmentation de capital	–	–	(0,0)	(0,0)	1,2	1,2
Valorisation des paiements en actions de la société Altarea SCA	–	–	5,5	5,5	–	5,5
Impact du rachat des actions de la société Altarea SCA à livrer aux salariés	–	–	(0,5)	(0,5)	–	(0,5)
Elimination des actions propres	–	–	(0,0)	(0,0)	–	(0,0)
Transactions avec les actionnaires	–	–	4,9	4,9	2,4	7,4
Variation des parts d'intérêts, sans prise/perte de contrôle des filiales	–	–	–	–	0,1	0,1
Variation des parts d'intérêts, liée à la prise/perte de contrôle des filiales	0,0	–	(0,0)	(0,0)	0,2	0,2
Autres	(0,0)	–	0,0	0,0	(0,0)	0,0
<b>Au 31 décembre 2018 retraité</b>	<b>2,6</b>	<b>76,3</b>	<b>724,0</b>	<b>802,9</b>	<b>35,4</b>	<b>838,2</b>
Impact sur les soldes d'ouverture de la première application d'IFRS 16	–	–	0,1	0,1	0,0	0,1
Résultat Net	–	–	22,0	22,0	8,9	30,9
Ecart actuariel sur engagements de retraite	–	–	(0,5)	(0,5)	(0,0)	(0,5)
Résultat global	–	–	21,5	21,5	8,9	30,4
Distribution de dividendes	–	–	(0,0)	(0,0)	(0,0)	(0,0)
Augmentation de capital	–	–	–	–	0,0	0,0
Valorisation des paiements en actions	–	–	3,3	3,3	–	3,3
Impact du rachat des actions de la société Altarea SCA à livrer aux salariés	–	–	(9,3)	(9,3)	–	(9,3)
Elimination des actions propres	–	–	0,0	0,0	–	0,0
Transactions avec les actionnaires	–	–	(5,9)	(5,9)	(0,0)	(5,9)
Variation des parts d'intérêts, sans prise/perte de contrôle des filiales	–	–	–	–	(0,2)	(0,2)
Variation des parts d'intérêts, liée à la prise/perte de contrôle des filiales	–	–	0,0	0,0	1,8	1,8
Autres	–	–	–	–	(0,1)	(0,1)
<b>Au 30 juin 2019</b>	<b>2,6</b>	<b>76,3</b>	<b>739,7</b>	<b>818,5</b>	<b>45,8</b>	<b>864,3</b>

Retraité, au 31 décembre 2018 et au 30 juin 2018, de la clarification apportée à IAS 23 - Coûts d'emprunt sur la non capitalisation des frais financiers relatifs aux opérations de promotion immobilière.

## Compte de résultat analytique

En millions d'euros	30/06/2019			31/12/2018 retraité			30/06/2018 retraité		
	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	893,9	–	893,9	1 844,1	–	1 844,1	797,8	–	797,8
Coût des ventes et autres charges	(805,8)	–	(805,8)	(1 662,3)	–	(1 662,3)	(715,1)	–	(715,1)
<b>Marge immobilière</b>	<b>88,1</b>	<b>–</b>	<b>88,1</b>	<b>181,8</b>	<b>–</b>	<b>181,8</b>	<b>82,7</b>	<b>–</b>	<b>82,7</b>
Prestations de services externes	5,3	–	5,3	4,1	–	4,1	0,7	–	0,7
Production stockée	58,2	–	58,2	135,3	–	135,3	60,5	–	60,5
Charges d'exploitation	(105,1)	(7,0)	(112,1)	(200,9)	(12,0)	(212,9)	(94,7)	(5,0)	(99,7)
<b>Frais de structure nets</b>	<b>(41,6)</b>	<b>(7,0)</b>	<b>(48,6)</b>	<b>(61,4)</b>	<b>(12,0)</b>	<b>(73,4)</b>	<b>(33,4)</b>	<b>(5,0)</b>	<b>(38,4)</b>
Part des sociétés associées	9,4	(2,6)	6,8	12,5	19,1	31,7	4,2	(1,3)	2,9
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	(8,6)	(8,6)	–	(4,1)	(4,1)	–	(3,1)	(3,1)
Indemnités (frais) de transaction	–	(0,8)	(0,8)	–	(1,7)	(1,7)	–	(0,8)	(0,8)
<b>RESULTAT LOGEMENT</b>	<b>55,9</b>	<b>(19,0)</b>	<b>36,9</b>	<b>133,0</b>	<b>1,3</b>	<b>134,3</b>	<b>53,5</b>	<b>(10,3)</b>	<b>43,3</b>
Chiffre d'affaires	260,0	–	260,0	317,7	–	317,7	169,5	–	169,5
Coût des ventes et autres charges	(241,8)	–	(241,8)	(298,8)	–	(298,8)	(160,1)	–	(160,1)
<b>Marge immobilière</b>	<b>18,2</b>	<b>–</b>	<b>18,2</b>	<b>18,9</b>	<b>–</b>	<b>18,9</b>	<b>9,4</b>	<b>–</b>	<b>9,4</b>
Prestations de services externes	6,7	–	6,7	27,5	–	27,5	22,3	–	22,3
Production stockée	5,0	–	5,0	20,0	–	20,0	9,4	–	9,4
Charges d'exploitation	(15,4)	(1,6)	(16,9)	(47,1)	(2,4)	(49,6)	(19,1)	(0,9)	(20,1)
<b>Frais de structure nets</b>	<b>(3,6)</b>	<b>(1,6)</b>	<b>(5,2)</b>	<b>0,4</b>	<b>(2,4)</b>	<b>(2,0)</b>	<b>12,5</b>	<b>(0,9)</b>	<b>11,6</b>
Part des sociétés associées	2,4	(0,4)	1,9	23,8	(3,0)	20,9	19,3	0,4	19,7
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	(1,3)	(1,3)	–	(1,4)	(1,4)	–	(0,4)	(0,4)
<b>RESULTAT IMMOBILIER D'ENTREPRISE</b>	<b>17,0</b>	<b>(3,3)</b>	<b>13,7</b>	<b>43,1</b>	<b>(6,8)</b>	<b>36,3</b>	<b>41,2</b>	<b>(1,0)</b>	<b>40,3</b>
Revenus locatifs	1,0	–	1,0	–	–	–	–	–	–
Autres charges	(0,5)	–	(0,5)	–	–	–	–	–	–
<b>Loyers nets</b>	<b>0,6</b>	<b>–</b>	<b>0,6</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
Charges d'exploitation	2,1	–	2,1	1,5	–	1,5	1,3	–	1,3
<b>Frais de structure nets</b>	<b>2,1</b>	<b>–</b>	<b>2,1</b>	<b>1,5</b>	<b>–</b>	<b>1,5</b>	<b>1,3</b>	<b>–</b>	<b>1,3</b>
Part des sociétés associées	(0,0)	0,0	(0,0)	5,0	(1,9)	3,1	5,0	(1,9)	3,1
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	(2,2)	(2,2)	–	(1,1)	(1,1)	–	(0,3)	(0,3)
Gains / Pertes sur cessions d'actifs	–	(0,0)	(0,0)	0,8	176,0	176,8	0,8	–	0,8
Gains / Pertes sur valeur des immeubles de placement	–	2,0	2,0	–	–	–	–	–	–
<b>RESULTAT DIVERSIFICATION</b>	<b>2,7</b>	<b>(0,2)</b>	<b>2,5</b>	<b>7,3</b>	<b>172,9</b>	<b>180,3</b>	<b>7,1</b>	<b>(2,2)</b>	<b>4,9</b>
Autres (Corporate)	(1,0)	(0,2)	(1,2)	(2,2)	–	(2,2)	–	–	–
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>	<b>74,5</b>	<b>(22,6)</b>	<b>51,9</b>	<b>181,2</b>	<b>167,5</b>	<b>348,7</b>	<b>101,9</b>	<b>(13,5)</b>	<b>88,4</b>
Coût de l'endettement net	(10,0)	(0,7)	(10,7)	(17,1)	(1,9)	(19,0)	(7,7)	(0,5)	(8,1)
Actualisation des dettes et créances	–	(0,1)	(0,1)	–	(0,2)	(0,2)	–	(0,1)	(0,1)
Variation de valeur et résultats de cession des instruments financiers	–	(0,0)	(0,0)	–	(0,0)	(0,0)	–	(0,0)	(0,0)
Résultats de cession des participations	–	(1,6)	(1,6)	–	(0,4)	(0,4)	–	0,0	0,0
Dividendes	0,5	–	0,5	0,0	–	0,0	0,0	–	0,0
<b>RESULTAT AVANT IMPOT</b>	<b>65,1</b>	<b>(25,0)</b>	<b>40,1</b>	<b>164,2</b>	<b>165,0</b>	<b>329,1</b>	<b>94,3</b>	<b>(14,0)</b>	<b>80,2</b>
Impôts sur les sociétés	(2,5)	(6,7)	(9,2)	(7,8)	(37,5)	(45,2)	(4,1)	(19,8)	(23,9)
<b>RESULTAT NET</b>	<b>62,6</b>	<b>(31,7)</b>	<b>30,9</b>	<b>156,4</b>	<b>127,5</b>	<b>283,9</b>	<b>90,2</b>	<b>(33,9)</b>	<b>56,3</b>
Minoritaires	(9,0)	0,1	(8,9)	(13,9)	0,0	(13,9)	(8,0)	0,7	(7,4)
<b>RESULTAT NET, PART DU GROUPE</b>	<b>53,6</b>	<b>(31,6)</b>	<b>22,0</b>	<b>142,5</b>	<b>127,5</b>	<b>270,0</b>	<b>82,2</b>	<b>(33,2)</b>	<b>48,9</b>
Nombre moyen d'actions après effet dilutif	1 748 475	1 748 475	1 748 475	1 748 473	1 748 473	1 748 473	1 748 434	1 748 434	1 748 434
<b>RESULTAT NET PAR ACTION (€/ACTION), PART DU GROUPE</b>	<b>30,63</b>	<b>(18,08)</b>	<b>12,56</b>	<b>81,47</b>	<b>72,94</b>	<b>154,42</b>	<b>47,00</b>	<b>(19,01)</b>	<b>27,98</b>

Retraité, au 31 décembre 2018 et au 30 juin 2018, de la clarification apportée à IAS 23 - Coûts d'emprunt sur la non capitalisation des frais financiers relatifs aux opérations de promotion immobilière.

Les notes annexes font partie intégrante des états financiers consolidés.

## 2 Annexe aux comptes semestriels consolidés

### Sommaire détaillé des notes aux comptes semestriels consolidés

Note 1	Informations relatives à la Société .....	27
Note 2	Principes et méthodes comptables .....	27
2.1	Référentiel comptable de la Société.....	27
2.2	Principales estimations et jugements .....	27
2.3	Autres principes de présentation des états financiers .....	28
2.4	Changements de méthode comptable intervenus en 2019.....	28
Note 3	Information sur les secteurs opérationnels .....	34
3.1	Eléments du bilan par secteur opérationnel .....	34
3.2	Compte de résultat analytique par secteur opérationnel .....	34
3.3	Réconciliation de l'état du résultat global consolidé et du compte de résultat analytique .....	35
3.4	Chiffre d'affaires par zone géographique .....	36
Note 4	Faits significatifs et évolution du périmètre de consolidation.....	37
4.1	Faits significatifs.....	37
4.2	Périmètre .....	38
4.3	Evolution du périmètre de consolidation.....	39
4.4	Regroupements d'entreprises .....	39
4.5	Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence ou non consolidées.....	39
Note 5	Résultat.....	41
5.1	Résultat opérationnel .....	41
5.2	Coût de l'endettement financier net et autres éléments financiers.....	41
5.3	Impôt sur les résultats .....	42
5.4	Résultat par action .....	43
Note 6	Passifs .....	44
6.1	Capitaux propres.....	44
6.2	Endettement financier net et sûretés.....	45
6.3	Provisions .....	46
Note 7	Actifs et tests de valeur .....	47
7.1	Immobilisations incorporelles et écarts d'acquisition .....	47
7.2	Droits d'utilisation sur immobilisations corporelles.....	47
7.3	Immeubles de placement .....	48
7.4	Besoin en fonds de roulement d'exploitation .....	48
Note 8	Gestion des risques financiers .....	50
8.1	Valeur comptable des instruments financiers par catégorie .....	50
8.2	Risque de taux .....	51
8.3	Risque de liquidité.....	51
Note 9	Transactions avec les parties liées .....	53
Note 10	Engagements du groupe et passifs éventuels .....	55
10.1	Engagements hors bilan.....	55
10.2	Passifs éventuels .....	56
Note 11	Événements postérieurs à la date de clôture .....	57

## 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 Immobilier d'entreprise, qui contrôle à 100% les promoteurs Cogedim, Pitch Promotion et Histoire & Patrimoine.

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 2019 ont été arrêtés par la Gérance le 1<sup>er</sup> août 2019, 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 2019 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 2018, présentés dans le document de référence déposé à l'AMF le 2 avril 2019 sous le numéro D.19-0251.

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 2019 et disponibles sur le site :

[http://ec.europa.eu/internal\\_market/accounting/ias\\_fr.htm#adopted-commission](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 2019 :*

- IFRS 16 – Contrats de location
- IFRIC 23 – Incertitude relative aux traitements fiscaux
- Améliorations annuelles des IFRS (Cycle 2015-2017)
- Modifications d'IFRS 9 – Clause de remboursement anticipé avec une pénalité
- Modifications d'IAS 28 – Intérêts à long terme dans des entités associées et des coentreprises
- Modifications d'IAS 19 – Modification réduction ou liquidation d'un régime.

*Normes et interprétations ayant été appliquées par anticipation au 30 juin 2019 et dont l'application est obligatoire à compter des périodes commençant le 1<sup>er</sup> juillet 2019 ou postérieurement :*

Néant.

*Normes et interprétations en vigueur au 1er janvier 2019 et dont l'application obligatoire est postérieure au 30 juin 2019 :*

Néant.

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

- Modifications d'IAS 1 et d'IAS 8 – Définition de la matérialité dans les états financiers
- IFRS 17 – Contrats d'assurance
- Modifications des références au cadre conceptuel dans les normes
- Modifications d'IFRS 3 – Nouvelle définition d'une activité.

### 2.2 Principales estimations et jugements

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 (se référer à la note 2.4.7 « 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 2.4.5 « Immeubles de placement » et 7.3 « Immeubles de placement »),
- l'évaluation des droits d'utilisation, et obligations locatives (se référer au paragraphe changements de méthode ci-après),
- l'évaluation des stocks (se référer à la note 2.4.8 « Stocks »),

- l'évaluation des actifs d'impôt différé (se référer aux notes 2.4.16 « Impôts » et 5.3 « Impôt sur les résultats ») ; il est à noter que le Groupe applique depuis le 31 décembre 2016 dans ses comptes consolidés, la baisse du taux programmée par la Loi de finances en vigueur,
- l'évaluation des paiements en actions (se référer aux notes 2.4.12 « Paiements en actions » et 6.1 « Capitaux propres »),
- l'évaluation des instruments financiers (se référer à la note 8 « Gestion des risques financiers »).

#### Les estimations des résultats opérationnels

- l'évaluation de la marge immobilière et des prestations selon la méthode de comptabilisation à l'avancement (se référer à la note 2.4.17 « 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 2.4.6 « Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées »).

Les notes numérotées 2.4.xx citées ci-dessus font référence à l'annexe aux comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

## 2.3 Autres principes de présentation des états financiers

#### Transactions éliminées dans les états financiers consolidés

Les soldes bilantiels et les produits et charges résultant des transactions internes et de dividendes sont éliminés, en respectant le mode de consolidation, lors de la préparation des états financiers consolidés.

#### Classement au bilan

Conformément à la norme IAS 1, la Société présente ses actifs et passifs en distinguant les éléments courants et non courants.

Les actifs devant être réalisés, consommés ou cédés dans le cadre du cycle normal d'exploitation ou dans les douze mois suivant la clôture, sont classés en « actifs courants », de même que les actifs détenus dans le but d'être cédés, la trésorerie ou les équivalents de trésorerie. Tous les autres actifs sont classés en « actifs non courants ».

Les passifs devant être réglés dans le cadre du cycle normal d'exploitation ou dans les douze mois suivant la clôture sont classés en « passifs courants », ainsi que les provisions entrant dans le cycle d'exploitation normal de l'activité concernée et la part à moins d'un an des autres provisions.

Les impôts différés sont, quant à eux, toujours présentés en actifs ou passifs non courants

## 2.4 Changements de méthode comptable intervenus en 2019

### 2.4.1 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<sup>er</sup> janvier 2019.

Cette norme, du côté preneur, abandonne la distinction existante entre les contrats de location-financement et les contrats de location simple.

Cette norme impose, pour tous les contrats de location répondant à la définition d'un « contrat de location », de comptabiliser au bilan des locataires un droit d'utilisation de l'actif loué (en actif non courant) en contrepartie d'un passif de location (en dette financière).

Le Groupe a opté pour la méthode de transition rétrospective modifiée. Les effets de la transition sont donc inclus dans les capitaux propres à l'ouverture de cet exercice, soit le 1<sup>er</sup> janvier 2019. Ainsi les états financiers du Groupe présentés en comparaison de ceux de la période, n'ont fait l'objet d'aucun retraitement conformément aux dispositions de la norme. Les impacts sur le bilan d'ouverture sont présentés ci-après.

Un recensement des contrats de location a été réalisé. Les contrats conclus par le Groupe entrant dans le champ d'application de la norme concernent principalement :

- les locations immobilières : le Groupe est locataire de ses bureaux dans la plupart des villes où il opère, et
- les locations de véhicules.

Les hypothèses clés de détermination de la dette et donc du droit d'utilisation sont la durée des contrats et le taux :

- les durées retenues à la date de transition sont les durées résiduelles des contrats en cours. Elles correspondent à la période ferme de l'engagement en tenant compte des périodes optionnelles qui sont raisonnablement certaines d'être exercées,
- les taux d'actualisation appliqués à la date de transition sont basés sur le taux marginal d'endettement de chaque société portant un contrat. Ces taux ont été déterminés en tenant compte des durées résiduelles des contrats à compter de la date de première application, soit le 1<sup>er</sup> janvier 2019.

Le Groupe n'a pas appliqué de mesures de simplification à la date de transition.

La mise en œuvre de la norme a une incidence importante sur la comptabilisation des contrats de location et sur leur présentation au sein des états financiers du Groupe :

- au sein du bilan, reconnaissance d'un actif sous la forme d'un droit d'utilisation en contrepartie d'un passif de loyers. Le Groupe reconnaît ainsi les droits d'utilisation sur immobilisations corporelles (liés aux contrats de location de ses locaux, et véhicules) et des droits

d'utilisation sur immeubles de placement (lié à un contrat antérieurement contrat de location financement) en contrepartie d'obligations locatives,

- au compte de résultat, les loyers des contrats de location (précédemment comptabilisés en charges d'exploitation) sont remplacés par des charges d'amortissement du droit d'utilisation ou variations de valeurs des immeubles de placement, et par des charges d'intérêts. Les locations et charges locatives restant comptabilisées au 30 juin correspondent principalement aux charges locatives (qui, conformément à l'application de la norme IFRS 16, ne font pas l'objet de retraitement),
- en ce qui concerne le tableau des flux de trésorerie, les flux de trésorerie liés aux activités de financement sont impactés par les remboursements des obligations locatives et par les charges d'intérêts.

## 2.4.2 IAS 23 – Coûts d'emprunt

La norme IAS 23 impose la capitalisation des coûts d'emprunt directement attribuables à l'acquisition, la construction ou la production d'un actif qualifié en tant que coût de cet actif.

Dans le cadre de l'évolution des normes IFRS, l'IASB a apporté, sur le semestre, une clarification concernant la capitalisation des frais d'emprunts pour les opérations immobilières réalisées sous forme de Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) ou sous forme de Contrat de Promotion Immobilière.

L'actif lié à ces programmes de promotion (tant en Logement qu'en Immobilier d'entreprise) ne répond plus à la définition d'un actif qualifié dans la mesure où, en VEFA, ce stock est

en situation d'être vendu très rapidement et donc sans qu'une période de temps soit nécessaire à son développement ; le bien stocké est donc en condition de vente.

Une clarification a été apportée à IAS 23 et est applicable de manière rétrospective soit à compter du 1er janvier 2018 pour le Groupe qui présente à cette date, les impacts sur ses capitaux propres d'ouverture. Les états financiers présentés en comparaison de ceux de la période ont donc fait l'objet d'un retraitement.

## 2.4.3 Interprétation IFRIC 23 – Incertitude relative aux traitements fiscaux

L'interprétation IFRIC 23 clarifie l'application des dispositions IAS 12 – Impôts sur le résultat concernant la comptabilisation et l'évaluation, lorsqu'une incertitude existe sur le traitement de l'impôt sur le résultat. L'adoption de cette interprétation n'a eu aucun effet sur l'évaluation des impôts courants et différés du Groupe, à l'ouverture comme au 30 juin 2019. Si des passifs d'impôts incertains venaient à être comptabilisés, ils seraient présentés au sein des dettes d'impôts.

## 2.4.4 Impact de la clarification apportée à IAS 23 – Coûts d'emprunt sur le bilan d'ouverture au 1<sup>er</sup> janvier 2018

En millions d'euros	31/12/2017 publié	Impact IFRS 15	Impact IAS 23	01/01/2018
<b>Actifs non courants</b>	<b>693,8</b>	<b>(19,2)</b>	<b>(2,3)</b>	<b>672,4</b>
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	(2,3)	339,4
Prêts et créances (non courant)	6,8	–	–	6,8
Impôt différé actif	61,3	(22,9)	0,0	38,4
<b>Actifs courants</b>	<b>2 260,0</b>	<b>(238,6)</b>	<b>0,2</b>	<b>2 021,6</b>
Stocks et en-cours nets	1 275,4	(503,2)	0,2	772,4
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
Trésorerie et équivalents de trésorerie	452,8	–	–	452,8
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>2 953,8</b>	<b>(257,8)</b>	<b>(2,1)</b>	<b>2 693,9</b>
<b>Capitaux propres</b>	<b>502,3</b>	<b>51,0</b>	<b>(2,2)</b>	<b>551,1</b>
<b>Passifs non courants</b>	<b>585,4</b>	<b>(0,2)</b>	<b>0,1</b>	<b>585,2</b>
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	(0,0)
<b>Passifs courants</b>	<b>1 866,2</b>	<b>(308,5)</b>	<b>–</b>	<b>1 557,7</b>
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
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>2 953,8</b>	<b>(257,8)</b>	<b>(2,1)</b>	<b>2 693,9</b>

L'impact IFRS 15 présenté est l'impact de mise en oeuvre de la norme au 1er janvier 2018, explicité dans l'annexe aux comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

## 2.4.5 Impact d'ouverture de l'application de la norme IFRS 16 – Contrats de location sur le bilan au 1<sup>er</sup> janvier 2019 et de la clarification apportée à IAS 23 – Coûts d'emprunt sur le bilan au 31 décembre 2018

En millions d'euros	31/12/2018 publié	Impact IAS 23	31/12/2018 retraité	Impact IFRS 16	01/01/2019
<b>Actifs non courants</b>	<b>594,8</b>	<b>(5,2)</b>	<b>589,7</b>	<b>37,6</b>	<b>627,3</b>
Immobilisations incorporelles	284,2	–	284,2	–	284,2
Immobilisations corporelles	18,2	–	18,2	–	18,2
Droits d'utilisation sur Immobilisations corporelles	–	–	–	38,1	38,1
Immeubles de placement	37,6	–	37,6	(0,0)	37,6
<i>dont Immeubles de placement évalués à la juste valeur</i>	–	–	–	2,1	2,1
<i>dont Immeubles de placement évalués au coût</i>	37,6	–	37,6	(7,8)	29,9
<i>dont Droits d'utilisation sur Immeubles de placement</i>	–	–	–	5,7	5,7
Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence ou non consolidées	242,5	(5,2)	237,4	(0,2)	237,1
Prêts et créances (non courant)	8,3	–	8,3	–	8,3
Impôt différé actif	4,0	0,0	4,0	(0,2)	3,8
<b>Actifs courants</b>	<b>2 446,5</b>	<b>0,1</b>	<b>2 446,6</b>	<b>(0,2)</b>	<b>2 446,5</b>
Stocks et en-cours nets	973,0	0,1	973,1	–	973,1
Clients et autres créances	907,9	0,0	907,9	(0,2)	907,8
Créance d'impôt sur les sociétés	11,2	–	11,2	–	11,2
Prêts et créances financières (courant)	32,5	–	32,5	–	32,5
Instruments financiers dérivés	–	–	–	–	–
Trésorerie et équivalents de trésorerie	521,9	–	521,9	–	521,9
Actifs destinés à la vente	–	–	–	–	–
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>3 041,3</b>	<b>(5,0)</b>	<b>3 036,3</b>	<b>37,5</b>	<b>3 073,7</b>
<b>Capitaux propres</b>	<b>843,3</b>	<b>(5,1)</b>	<b>838,2</b>	<b>0,1</b>	<b>838,3</b>
<b>Capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altarea SCA</b>	<b>807,8</b>	<b>(5,0)</b>	<b>802,9</b>	<b>0,1</b>	<b>803,0</b>
<b>Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales</b>	<b>35,5</b>	<b>(0,1)</b>	<b>35,4</b>	<b>0,0</b>	<b>35,4</b>
<b>Passifs non courants</b>	<b>653,0</b>	<b>0,1</b>	<b>653,0</b>	<b>18,8</b>	<b>671,9</b>
Emprunts et dettes financières à plus d'un an	628,7	–	628,7	18,9	647,6
<i>dont Prêts participatifs et avances associés</i>	–	–	–	–	–
<i>dont Emprunts obligataires</i>	345,0	–	345,0	–	345,0
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit</i>	282,9	–	282,9	(5,1)	277,9
<i>dont Avances Groupe et associés</i>	0,7	–	0,7	–	0,7
<i>dont Obligations locatives</i>	–	–	–	23,9	23,9
Provisions long terme	16,4	–	16,4	–	16,4
Dépôts et cautionnements reçus	1,2	–	1,2	–	1,2
Impôt différé passif	6,7	0,1	6,7	(0,1)	6,7
<b>Passifs courants</b>	<b>1 545,0</b>	<b>0,0</b>	<b>1 545,0</b>	<b>18,6</b>	<b>1 563,6</b>
Emprunts et dettes financières à moins d'un an	375,8	–	375,8	18,9	394,7
<i>dont Emprunts obligataires</i>	5,1	–	5,1	–	5,1
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit</i>	79,6	–	79,6	(0,5)	79,1
<i>dont Billets de trésorerie</i>	212,0	–	212,0	–	212,0
<i>dont Découverts bancaires</i>	3,5	–	3,5	–	3,5
<i>dont Avances Groupe et associés</i>	75,6	–	75,6	–	75,6
<i>dont Obligations locatives</i>	–	–	–	19,4	19,4
Instruments financiers dérivés	0,0	–	0,0	–	0,0
Dettes fournisseurs et autres dettes	1 163,6	0,0	1 163,6	(0,3)	1 163,3
Dettes d'impôt exigible	5,5	–	5,5	–	5,5
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>3 041,3</b>	<b>(5,0)</b>	<b>3 036,3</b>	<b>37,5</b>	<b>3 073,7</b>

## 2.4.6 Rapprochement des obligations locatives à la date de transition avec les engagements hors bilan au 31 décembre 2018 (loyers minima à verser)

En millions d'euros

<b>Montant de l'engagement des loyers à verser au 31 décembre 2018</b>	<b>21,4</b>
<b>Engagements hors bilan non reconnus initialement</b>	
- inclus dans la juste valeur des Immeubles de placement détenus par crédit bail	5,5
- impact des véhicules	2,0
- impact autres	1,3
<b>Effet durée et taux d'actualisation</b>	<b>13,1</b>
<b>Montant des obligations locatives au 1er janvier 2019</b>	<b>43,3</b>

## 2.4.7 Impact de la clarification apportée à IAS 23 – Coûts d’emprunt sur le compte de résultat analytique au 31 décembre 2018 et au 30 juin 2018

En millions d'euros	31/12/2018 publié			Impacts IAS 23			31/12/2018 retraité		
	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
Marge immobilière	176,1	–	176,1	5,8	–	5,8	181,8	–	181,8
Frais de structure nets	(61,4)	(12,0)	(73,4)	–	–	–	(61,4)	(12,0)	(73,4)
Part des sociétés associées	12,8	19,1	31,9	(0,3)	0,1	(0,2)	12,5	19,1	31,7
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	(4,1)	(4,1)	–	–	–	–	(4,1)	(4,1)
Indemnités (frais) de transaction	–	(1,7)	(1,7)	–	–	–	–	(1,7)	(1,7)
<b>RESULTAT LOGEMENT</b>	<b>127,5</b>	<b>1,2</b>	<b>128,7</b>	<b>5,5</b>	<b>0,1</b>	<b>5,6</b>	<b>133,0</b>	<b>1,3</b>	<b>134,3</b>
Marge immobilière	18,2	–	18,2	0,7	–	0,7	18,9	–	18,9
Frais de structure nets	0,4	(2,4)	(2,0)	–	–	–	0,4	(2,4)	(2,0)
Part des sociétés associées	27,2	(3,7)	23,5	(3,4)	0,7	(2,7)	23,8	(3,0)	20,9
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	(1,4)	(1,4)	–	–	–	–	(1,4)	(1,4)
<b>RESULTAT IMMOBILIER D'ENTREPRISE</b>	<b>45,8</b>	<b>(7,5)</b>	<b>38,3</b>	<b>(2,7)</b>	<b>0,7</b>	<b>(2,0)</b>	<b>43,1</b>	<b>(6,8)</b>	<b>36,3</b>
<b>RESULTAT DIVERSIFICATION</b>	<b>7,3</b>	<b>172,9</b>	<b>180,3</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>7,3</b>	<b>172,9</b>	<b>180,3</b>
Autres (Corporate)	(2,2)	–	(2,2)	–	–	–	(2,2)	–	(2,2)
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>	<b>178,4</b>	<b>166,6</b>	<b>345,0</b>	<b>2,8</b>	<b>0,8</b>	<b>3,6</b>	<b>181,2</b>	<b>167,5</b>	<b>348,7</b>
Coût de l'endettement net	(10,5)	(1,9)	(12,4)	(6,6)	–	(6,6)	(17,1)	(1,9)	(19,0)
Autres éléments du résultat financier	0,0	(0,6)	(0,5)	–	–	–	0,0	(0,6)	(0,5)
<b>RESULTAT AVANT IMPOT</b>	<b>167,9</b>	<b>164,1</b>	<b>332,1</b>	<b>(3,8)</b>	<b>0,8</b>	<b>(2,9)</b>	<b>164,2</b>	<b>165,0</b>	<b>329,1</b>
Impôts sur les sociétés	(7,8)	(37,4)	(45,2)	–	(0,0)	(0,0)	(7,8)	(37,5)	(45,2)
<b>RESULTAT NET</b>	<b>160,1</b>	<b>126,7</b>	<b>286,8</b>	<b>(3,8)</b>	<b>0,8</b>	<b>(3,0)</b>	<b>156,4</b>	<b>127,5</b>	<b>283,9</b>
Minoritaires	(14,1)	0,0	(14,1)	0,2	–	0,2	(13,9)	0,0	(13,9)
<b>RESULTAT NET, PART DU GROUPE</b>	<b>146,0</b>	<b>126,7</b>	<b>272,8</b>	<b>(3,6)</b>	<b>0,8</b>	<b>(2,8)</b>	<b>142,5</b>	<b>127,5</b>	<b>270,0</b>
Nombre moyen d'actions après effet dilutif	1 748 473	1 748 473	1 748 473	1 748 473	1 748 473	1 748 473	1 748 473	1 748 473	1 748 473
<b>RESULTAT NET PAR ACTION (€/ACTION), PART DU GROUPE</b>	<b>83,52</b>	<b>72,49</b>	<b>156,01</b>	<b>(2,05)</b>	<b>0,46</b>	<b>(1,59)</b>	<b>81,47</b>	<b>72,94</b>	<b>154,42</b>

En millions d'euros	30/06/2018 publié			Impacts IAS 23			30/06/2018 retraité		
	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
Marge immobilière	79,9	–	79,9	2,8	–	2,8	82,7	–	82,7
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	0,0	–	0,0	4,2	(1,3)	2,9
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)
<b>RESULTAT LOGEMENT</b>	<b>50,7</b>	<b>(10,3)</b>	<b>40,4</b>	<b>2,9</b>	<b>–</b>	<b>2,9</b>	<b>53,5</b>	<b>(10,3)</b>	<b>43,3</b>
Marge immobilière	8,9	–	8,9	0,5	–	0,5	9,4	–	9,4
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	(3,2)	0,5	(2,7)	19,3	0,4	19,7
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	(0,4)	(0,4)	–	–	–	–	(0,4)	(0,4)
<b>RESULTAT IMMOBILIER D'ENTREPRISE</b>	<b>44,0</b>	<b>(1,4)</b>	<b>42,5</b>	<b>(2,7)</b>	<b>0,5</b>	<b>(2,3)</b>	<b>41,2</b>	<b>(1,0)</b>	<b>40,3</b>
<b>RESULTAT DIVERSIFICATION</b>	<b>7,1</b>	<b>(2,2)</b>	<b>4,9</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>7,1</b>	<b>(2,2)</b>	<b>4,9</b>
Autres (Corporate)	–	–	–	–	–	–	–	–	–
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>	<b>101,7</b>	<b>(13,9)</b>	<b>87,8</b>	<b>0,1</b>	<b>0,5</b>	<b>0,6</b>	<b>101,9</b>	<b>(13,5)</b>	<b>88,4</b>
Coût de l'endettement net	(4,0)	(0,5)	(4,5)	(3,6)	–	(3,6)	(7,7)	(0,5)	(8,1)
Autres éléments du résultat financier	0,0	(0,1)	(0,1)	–	–	–	0,0	(0,1)	(0,1)
<b>RESULTAT AVANT IMPOT</b>	<b>97,8</b>	<b>(14,5)</b>	<b>83,3</b>	<b>(3,5)</b>	<b>0,5</b>	<b>(3,0)</b>	<b>94,3</b>	<b>(14,0)</b>	<b>80,2</b>
Impôts sur les sociétés	(4,1)	(19,9)	(24,0)	–	0,0	0,0	(4,1)	(19,8)	(23,9)
<b>RESULTAT NET</b>	<b>93,7</b>	<b>(34,4)</b>	<b>59,3</b>	<b>(3,5)</b>	<b>0,5</b>	<b>(3,0)</b>	<b>90,2</b>	<b>(33,9)</b>	<b>56,3</b>
Minoritaires	(8,2)	0,7	(7,6)	0,2	0,0	0,2	(8,0)	0,7	(7,4)
<b>RESULTAT NET, PART DU GROUPE</b>	<b>85,5</b>	<b>(33,7)</b>	<b>51,7</b>	<b>(3,3)</b>	<b>0,5</b>	<b>(2,8)</b>	<b>82,2</b>	<b>(33,2)</b>	<b>48,9</b>
Nombre moyen d'actions après effet dilutif	1 748 434	1 748 434	1 748 434	1 748 434	1 748 434	1 748 434	1 748 434	1 748 434	1 748 434
<b>RESULTAT NET PAR ACTION (€/ACTION), PART DU GROUPE</b>	<b>48,87</b>	<b>(19,30)</b>	<b>29,57</b>	<b>(1,88)</b>	<b>0,29</b>	<b>(1,59)</b>	<b>47,00</b>	<b>(19,01)</b>	<b>27,98</b>

## NOTE 3 INFORMATION SUR LES SECTEURS OPÉRATIONNELS

### 3.1 Eléments du bilan par secteur opérationnel

Au 30 juin 2019

<i>En millions d'euros</i>	Logement	Immobilier d'entreprise	Diversification	TOTAL
<b>Actifs et passifs opérationnels</b>				
Immobilisations incorporelles	279,9	21,5	–	301,4
Immobilisations corporelles	12,9	4,6	1,4	18,8
Droits d'utilisation sur Immobilisations corporelles	22,0	0,0	7,3	29,3
Immeubles de placement	–	37,6	26,5	64,1
Titres et créances sur les sociétés en équivalence ou non consolidées	163,4	71,1	2,0	236,5
Besoin en fonds de roulement d'exploitation	761,2	(16,8)	0,6	745,0
<b>Total actifs et passifs opérationnels</b>	<b>1 239,5</b>	<b>118,0</b>	<b>37,7</b>	<b>1 395,1</b>

Au 31 décembre 2018 retraité

<i>En millions d'euros</i>	Logement	Immobilier d'entreprise	Diversification	TOTAL
<b>Actifs et passifs opérationnels</b>				
Immobilisations incorporelles	262,7	21,5	–	284,2
Immobilisations corporelles	12,6	4,7	1,0	18,2
Droits d'utilisation sur Immobilisations corporelles	–	–	–	–
Immeubles de placement	–	37,6	–	37,6
Titres et créances sur les sociétés en équivalence ou non consolidées	171,9	63,4	2,1	237,4
Besoin en fonds de roulement d'exploitation	728,4	(3,5)	(0,9)	724,0
<b>Total actifs et passifs opérationnels</b>	<b>1 175,6</b>	<b>123,7</b>	<b>2,1</b>	<b>1 301,4</b>

### 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	30/06/2019			31/12/2018 retraité			30/06/2018 retraité		
	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
Revenus locatifs	1,0	–	1,0	–	–	–	–	–	–
Charges locatives non récupérées	(0,5)	–	(0,5)	–	–	–	–	–	–
<b>Loyers nets</b>	<b>0,6</b>	<b>–</b>	<b>0,6</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
Chiffre d'affaires	1 153,9	–	1 153,9	2 164,9	–	2 164,9	970,4	–	970,4
Coûts des ventes	(984,4)	–	(984,4)	(1 842,3)	0,0	(1 842,3)	(833,1)	–	(833,1)
Charges commerciales	(55,9)	(0,0)	(55,9)	(111,7)	–	(111,7)	(43,4)	–	(43,4)
Dotation nette aux provisions sur actif circulant	(7,4)	(0,0)	(7,4)	(9,3)	–	(9,3)	(1,0)	–	(1,0)
Amortissement des relations clientèles	–	–	–	–	–	–	–	–	–
<b>Marge immobilière</b>	<b>106,3</b>	<b>(0,0)</b>	<b>106,3</b>	<b>201,6</b>	<b>0,0</b>	<b>201,6</b>	<b>92,9</b>	<b>–</b>	<b>92,9</b>
Prestations de services externes	12,1	–	12,1	31,7	–	31,7	23,0	–	23,0
Production immobilisée et stockée	63,2	–	63,2	155,3	–	155,3	69,9	–	69,9
Charges de personnel	(83,2)	(6,3)	(89,4)	(146,8)	(14,5)	(161,3)	(66,7)	(5,9)	(72,6)
Autres charges de structure	(36,7)	(2,3)	(39,0)	(92,4)	–	(92,4)	(43,6)	–	(43,6)
Dotations aux amortissements des biens d'exploitation	–	(9,9)	(9,9)	–	(4,5)	(4,5)	–	(2,6)	(2,6)
<b>Frais de structure nets</b>	<b>(44,6)</b>	<b>(18,5)</b>	<b>(63,1)</b>	<b>(52,3)</b>	<b>(18,9)</b>	<b>(71,2)</b>	<b>(17,3)</b>	<b>(8,5)</b>	<b>(25,9)</b>
Autres produits et charges	0,5	(0,2)	0,4	(9,5)	–	(9,5)	(2,3)	–	(2,3)
Dotations aux amortissements	–	(2,2)	(2,2)	–	(1,7)	(1,7)	–	(0,4)	(0,4)
Frais de transaction	–	(0,8)	(0,8)	–	(1,7)	(1,7)	–	(0,8)	(0,8)
<b>Autres</b>	<b>0,5</b>	<b>(3,2)</b>	<b>(2,7)</b>	<b>(9,5)</b>	<b>(3,4)</b>	<b>(12,9)</b>	<b>(2,3)</b>	<b>(1,2)</b>	<b>(3,5)</b>
Variations de valeur des immeubles de placement	–	2,0	2,0	–	–	–	–	–	–
Pertes de valeur nettes sur autres actifs immobilisés	–	(0,0)	(0,0)	–	(0,6)	(0,6)	–	0,0	0,0
Dotation nette aux provisions	–	0,1	0,1	–	0,2	0,2	–	(0,9)	(0,9)
<b>RESULTAT OPERATIONNEL AVANT QUOTE-PART DU RESULTAT NET DES ENTREPRISES MISES EN EQUIVALENCE</b>	<b>62,7</b>	<b>(19,6)</b>	<b>43,1</b>	<b>139,8</b>	<b>(22,8)</b>	<b>117,0</b>	<b>73,3</b>	<b>(10,6)</b>	<b>62,6</b>
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	9,1	(3,0)	6,1	21,3	(6,4)	14,9	5,1	(2,8)	2,3
<b>RESULTAT OPERATIONNEL APRES QUOTE-PART DU RESULTAT NET DES ENTREPRISES MISES EN EQUIVALENCE</b>	<b>71,8</b>	<b>(22,6)</b>	<b>49,2</b>	<b>161,1</b>	<b>(29,1)</b>	<b>132,0</b>	<b>78,4</b>	<b>(13,5)</b>	<b>64,9</b>
Coût de l'endettement net	(10,0)	(0,7)	(10,7)	(17,1)	(1,9)	(19,0)	(7,7)	(0,5)	(8,1)
Charges financières	(12,1)	(0,7)	(12,7)	(22,0)	(1,9)	(23,9)	(9,9)	(0,5)	(10,4)
Produits financiers	2,1	–	2,1	4,9	–	4,9	2,3	–	2,3
Variation de valeur et résultat de cessions des instruments financiers	–	(0,0)	(0,0)	–	(0,0)	(0,0)	–	(0,0)	(0,0)
Actualisation des dettes et créances	–	(0,1)	(0,1)	–	(0,2)	(0,2)	–	(0,1)	(0,1)
Résultat de cession de participation <sup>(a)</sup>	2,7	(1,6)	1,1	20,1	196,2	216,3	23,5	0,0	23,5
Dividendes	0,5	–	0,5	0,0	–	0,0	0,0	–	0,0
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>65,1</b>	<b>(25,0)</b>	<b>40,1</b>	<b>164,2</b>	<b>165,0</b>	<b>329,1</b>	<b>94,3</b>	<b>(14,0)</b>	<b>80,2</b>
Impôt sur les résultats	(2,5)	(6,7)	(9,2)	(7,8)	(37,5)	(45,2)	(4,1)	(19,8)	(23,9)
<b>RESULTAT NET</b>	<b>62,6</b>	<b>(31,7)</b>	<b>30,9</b>	<b>156,4</b>	<b>127,5</b>	<b>283,9</b>	<b>90,2</b>	<b>(33,9)</b>	<b>56,3</b>
<b>dont Résultat net, part des actionnaires d'Altareit SCA</b>	<b>53,6</b>	<b>(31,6)</b>	<b>22,0</b>	<b>142,5</b>	<b>127,5</b>	<b>270,0</b>	<b>82,2</b>	<b>(33,2)</b>	<b>48,9</b>
dont Résultat net, part des actionnaires minoritaires des	9,0	(0,1)	8,9	13,9	(0,0)	13,9	8,0	(0,7)	7,4
Nombre moyen d'actions non dilué	1 748 475	1 748 475	1 748 475	1 748 473	1 748 473	1 748 473	1 748 434	1 748 434	1 748 434
<b>Résultat net, part des actionnaires d'Altareit SCA de base par action (€)</b>	<b>30,63</b>	<b>(18,08)</b>	<b>12,56</b>	<b>81,47</b>	<b>72,94</b>	<b>154,42</b>	<b>47,00</b>	<b>(19,01)</b>	<b>27,98</b>
Nombre moyen d'actions dilué	1 748 475	1 748 475	1 748 475	1 748 473	1 748 473	1 748 473	1 748 434	1 748 434	1 748 434
<b>Résultat net, part des actionnaires d'Altareit SCA dilué par action (€)</b>	<b>30,63</b>	<b>(18,08)</b>	<b>12,56</b>	<b>81,47</b>	<b>72,94</b>	<b>154,42</b>	<b>47,00</b>	<b>(19,01)</b>	<b>27,98</b>

(a) Le résultat de cession de participation a été réaffecté à chacune des activités d'appartenance au résultat de cession d'actifs lorsqu'il s'agit d'une participation antérieurement consolidée en intégration globale ou à la quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence lorsqu'il s'agit d'une participation antérieurement consolidée en mise en équivalence.

### 3.4 Chiffre d'affaires par zone géographique

En millions d'euros	30/06/2019			31/12/2018			30/06/2018		
	France	Autres	Total	France	Autres	Total	France	Autres	Total
Chiffre d'affaires	893,9	–	893,9	1 844,1	–	1 844,1	797,8	–	797,8
Prestations de services externes	5,3	–	5,3	4,1	–	4,1	0,7	–	0,7
<b>Logement</b>	<b>899,2</b>	<b>–</b>	<b>899,2</b>	<b>1 848,2</b>	<b>–</b>	<b>1 848,2</b>	<b>798,5</b>	<b>–</b>	<b>798,5</b>
Chiffre d'affaires	260,0	–	260,0	317,7	–	317,7	169,5	–	169,5
Prestations de services externes	6,5	0,3	6,7	26,9	0,6	27,5	22,0	0,3	22,3
<b>Immobilier d'entreprise</b>	<b>266,4</b>	<b>0,3</b>	<b>266,7</b>	<b>344,6</b>	<b>0,6</b>	<b>345,2</b>	<b>191,5</b>	<b>0,3</b>	<b>191,8</b>
Chiffre d'affaires	1,0	–	1,0	3,1	–	3,1	3,1	–	–
<b>Diversification</b>	<b>1,0</b>	<b>–</b>	<b>1,0</b>	<b>3,1</b>	<b>–</b>	<b>3,1</b>	<b>3,1</b>	<b>–</b>	<b>3,1</b>
<b>Total Chiffre d'affaires</b>	<b>1 166,7</b>	<b>0,3</b>	<b>1 167,0</b>	<b>2 196,0</b>	<b>0,6</b>	<b>2 196,6</b>	<b>993,1</b>	<b>0,3</b>	<b>993,4</b>

En 2019, aucun client n'a représenté plus de 10% du chiffre d'affaires du Groupe.

La mise en application de la norme IAS 23 au 1<sup>er</sup> 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

#### Grands projets mixtes

Leader français en matière de grands projets mixtes, le Groupe a confirmé sa position début 2019, en étant désigné lauréat du concours pour la réalisation d'une opération mixte de 56 000 m<sup>2</sup> dans le quartier des Simonettes à Champigny-sur-Marne (94).

Au cours du premier semestre, le Groupe a par ailleurs connu deux avancées majeures concernant le projet Issy-Cœur de Ville : le lancement des travaux avec la pose de la 1<sup>ère</sup> pierre en juin dernier, et la cession<sup>35</sup> des 41 000 m<sup>2</sup> de bureaux à CNP Assurances qui prévoit d'y installer son futur siège social.

#### Logement : 1 482 M€ de réservations (+16%)

Au 30 juin 2019, le Groupe enregistre de très bonnes performances commerciales et continue de gagner des parts de marché. En valeur, les réservations de logements neufs<sup>36</sup> progressent de + 16% sur un an à 1 482 millions d'euros et de + 2% en volume avec 5 336 lots réservés. Cette performance confirme la pertinence de l'offre du Groupe située exclusivement dans les zones tendues éligibles notamment au dispositif Pinel<sup>37</sup>.

Au cours du semestre, le Groupe a gagné plusieurs projets emblématiques grâce à sa plateforme multi-marques :

- Cogedim et Histoire & Patrimoine ont conjointement remporté deux grands projets de restructuration avec les Tours Aillaud (« Tours Nuages ») au pied de La Défense (1 000 lots) et avec l'ex-campus IBM à la Gaude sur les hauteurs de Nice (950 lots) ;
- Cogedim et Pitch Promotion se sont particulièrement distingués en remportant 5 des 23 projets mis en appel d'offre lors de la seconde édition du concours « Inventons la métropole du Grand Paris ».

En matière de développement, le pipeline Logement (offre et portefeuille foncier) s'établit à 12,4 milliards d'euros (+ 10% par rapport à fin 2018).

Par ailleurs, le Groupe a acquis le 4 janvier 2019, 85% du capital du promoteur immobilier de logements Severini, et accroît ainsi sa présence dans la région Nouvelle-Aquitaine.

#### Immobilier d'entreprise

A la fois développeur et investisseur en Immobilier d'entreprise, Altareit confirme sa place de 1<sup>er</sup> développeur d'immobilier d'entreprise en France.

Au cours du semestre, le Groupe a notamment :

- livré Kosmo, futur siège de Parfums Christian Dior à Neuilly-sur-Seine, récompensé par le MIPIM Award du « Meilleur immeuble restructuré » ;
- gagné le concours du Early Makers Hub de l'EM Lyon Business School situé au cœur du quartier de Gerland. Ce projet, dont la livraison est prévue pour 2022, répondra aux meilleures performances environnementales et vise les certifications HQE Excellent et BREEAM Very Good ;

A fin juin 2019, le Groupe maîtrise ainsi un portefeuille de 62 projets (dont 29 en cours de construction) représentant une valeur potentielle de 4,0 milliards d'euros.

<sup>35</sup> La réitération des actes interviendra au 3<sup>ème</sup> trimestre 2019.

<sup>36</sup> Y inclus Histoire & Patrimoine (à 100%) et Severini, promoteur de logements neufs actif principalement en Nouvelle Aquitaine, dont le Groupe a acquis 85% du capital le 4 janvier 2019.

<sup>37</sup> Les « zones tendues » correspondent aux zones A bis, A et B1.

## 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		30/06/2019			31/12/2018		
			Méthode	Intérêt	Intégration	Méthode	Intérêt	Intégration
ALTAREIT SCA	552091050	société mère	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
<b>Logement</b>								
COGEDIM RESIDENCES SERVICES SNC	394648455	co-entreprise	ME	65,0%	65,0%	ME	65,0%	65,0%
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%
COEUR MOUGINS SNC	453830663		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTA FAUBOURG SAS	444560874		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
HP SAS IG	480309731		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC HORIZONS IG	825208093		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
Altarea Cogedim ZAC VLS (SNC)	811910447		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC VITROLLES LION3	811038363		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC VITROLLES SALIN1	811038389		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	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 ARGENTEUIL SARRAZIN	822894432		IG	51,0%	100,0%	IG	51,0%	100,0%
SCCV MAGNANVILLE MARE PASLOUE	823919287		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV ANDRESY CHÂTEAUBRIANT	838432094		IG	75,0%	100,0%	IG	75,0%	100,0%
SCCV BEZONS COEUR DE VILLE A1 & A2- LOGEMENTS	819929845		IG	100,0%	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%
SNC VALOR 2015	811425222		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC MAISONS ALFORT 2011	530224419	entreprise associée	ME	50,0%	50,0%	ME	50,0%	50,0%
SCCV ISTRES TRIGANCE ILOT A2	812621324		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV SPASSAS	817499361	co-entreprise	ME	50,0%	50,0%	ME	50,0%	50,0%
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 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%
SAS BAGNEUX 116	839324175		IG	51,0%	100,0%	IG	51,0%	100,0%
SCCV RADOIRE ORDET	808870323		IG	80,0%	100,0%	IG	80,0%	100,0%
SCCV DOMAINE MONT DUPLANL	832046544		IG	70,0%	100,0%	IG	70,0%	100,0%
SCCV RESPIRE	807582267		IG	90,0%	100,0%	IG	90,0%	100,0%
SCCV LE POULIGUEN LIBERATION	823860200		IG	65,0%	100,0%	IG	65,0%	100,0%
SNC PROVENCE L'ETOILE	501552947		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV MARSEILLE PARANQUES SUD	809939382		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV HYRES L'AUFRENE	834122335		IG	80,0%	100,0%	IG	80,0%	100,0%
SCCV PARIS CAMPAGNE PREMIERE	530706936		IG	51,0%	100,0%	IG	51,0%	100,0%
SCCV SEVRES FONTAINES	789457538		IG	80,0%	100,0%	IG	80,0%	100,0%
SCCV CARDINAL LEMOINE	812133080	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 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 MALAKOFF ALEXIS MARTIN	820300440		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV BOULOGNE TILLEULS	820232700		IG	51,0%	100,0%	IG	51,0%	100,0%
SCCV JOINVILLE H.PINSON	821764107		IG	50,1%	100,0%	IG	50,1%	100,0%
SCCV LA GARENNE CHATEAU	822309753		IG	60,0%	100,0%	IG	60,0%	100,0%
SCCV CRETEIL BOBILLOT	823592944		IG	80,0%	100,0%	IG	80,0%	100,0%
SCCV PIERRE BEREGOVVOY	829581651		IG	55,0%	100,0%	IG	55,0%	100,0%
SCCV CHAMPIGNY ALEXANDRE FOURNY	829377894		IG	50,1%	100,0%	IG	50,1%	100,0%
SCCV HORLOGE GASTON ROUSSEL	832294664		IG	51,0%	100,0%	IG	51,0%	100,0%
SCCV CROIX DE DAURADE	829774173		IG	51,0%	100,0%	IG	51,0%	100,0%
SCCV COTO	814221453		IG	51,0%	100,0%	IG	51,0%	100,0%
SCCV STRASBOURG RUE DE COLMAR	822392262		IG	85,0%	100,0%	IG	85,0%	100,0%
<b>Immobilier d'entreprise</b>								
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%
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%
PASCALPROPCO (SAS)	437929813	entreprise associée	ME	15,1%	15,1%	ME	15,1%	15,1%
SCCV RUEIL LE LUMIERE	822728473	entreprise associée	ME	20,0%	20,0%	ME	20,0%	20,0%
SNC ROBINI	501765382	co-entreprise	ME	50,0%	50,0%	ME	50,0%	50,0%

### 4.3 Evolution du périmètre de consolidation

	31/12/2018	Acquisition	Création	Cession	Absorption, dissolution, déconsolidation	Changement de mode de consolidation	30/06/2019
<i>En nombre de sociétés</i>							
Filiales en intégration globale	253	51	8	–	(1)	1	312
Coentreprises <sup>(a)</sup>	89	9	2	–	(4)	–	96
Entreprises associées <sup>(a)</sup>	81	–	1	(3)	(4)	(1)	74
<b>Total</b>	<b>423</b>	<b>60</b>	<b>11</b>	<b>(3)</b>	<b>(9)</b>	<b>–</b>	<b>482</b>

(a) Entités consolidées selon la méthode de la mise en équivalence.

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

Le 4 janvier 2019, le Groupe a acquis 85% du capital du promoteur immobilier de logements Severini, et accroît ainsi sa présence dans la région Nouvelle-Aquitaine (soit 60 sociétés acquises).

Le Groupe n'a réalisé aucune cession significative sur le semestre.

### 4.4 Regroupements d'entreprises

Le 4 janvier 2019, le Groupe via sa filiale Alta Faubourg a acquis le promoteur Severini à hauteur de 85% de son capital.

Le prix d'acquisition du bloc majoritaire de cette société s'élève à 10,3 millions d'euros.

Conformément à la norme IFRS 3 « Regroupements d'entreprises », cette prise de contrôle a donné lieu à l'évaluation à leur juste valeur des actifs acquis et des passifs assumés de la société et a conduit à valoriser un écart de première acquisition de 16,8 millions d'euros (établi selon la méthode du goodwill complet).

Ce goodwill est provisoire et conformément à la norme, le Groupe dispose d'un délai de 12 mois à compter de la date d'acquisition quant à la comptabilisation et allocation définitive.

### 4.5 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.

#### 4.5.1 Valeurs en équivalence des co-entreprises et des entreprises associées et créances rattachées

<i>En millions d'euros</i>	30/06/2019	31/12/2018 retraité
Valeur en équivalence des co-entreprises	19,3	16,6
Valeur en équivalence des entreprises associées	35,5	30,2
<b>Valeur des Participations mises en équivalence</b>	<b>54,8</b>	<b>46,9</b>
<b>Titres non consolidés</b>	<b>33,4</b>	<b>33,2</b>
Créances sur co-entreprises	36,8	42,4
Créances sur entreprises associées	111,5	114,9
<b>Créances sur filiales en équivalence et participations non consolidées</b>	<b>148,3</b>	<b>157,4</b>
<b>Total Titres et créances sur les sociétés en équivalence et non consolidées</b>	<b>236,5</b>	<b>237,4</b>

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

En millions d'euros	30/06/2019			31/12/2018 retraité			30/06/2018 retraité		
	Co- Entreprises	Entreprises Associées		Co- Entreprises	Entreprises Associées		Co- Entreprises	Entreprises Associées	
<b>Eléments du bilan en quote-part :</b>									
Actifs non courants	57,6	129,3	186,8	7,4	115,3	122,7	4,0	235,6	239,6
Actifs courants	189,3	203,5	392,8	163,9	178,0	342,0	172,5	261,8	434,3
<b>Total Actifs</b>	<b>246,9</b>	<b>332,8</b>	<b>579,7</b>	<b>171,3</b>	<b>293,3</b>	<b>464,7</b>	<b>176,5</b>	<b>497,3</b>	<b>673,9</b>
Passifs non courants	68,9	140,5	209,4	18,3	117,1	135,5	11,0	161,4	172,3
Passifs courants	158,7	156,8	315,5	136,4	146,0	282,3	136,1	215,1	351,2
<b>Total Dettes</b>	<b>227,6</b>	<b>297,3</b>	<b>524,9</b>	<b>154,7</b>	<b>263,1</b>	<b>417,8</b>	<b>147,0</b>	<b>376,5</b>	<b>523,5</b>
<b>Actif net en équivalence</b>	<b>19,3</b>	<b>35,5</b>	<b>54,8</b>	<b>16,6</b>	<b>30,2</b>	<b>46,9</b>	<b>29,5</b>	<b>120,9</b>	<b>150,4</b>
<b>Eléments du compte de résultat en quote-part :</b>									
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>4,4</b>	<b>5,8</b>	<b>10,1</b>	<b>7,6</b>	<b>17,5</b>	<b>25,1</b>	<b>3,7</b>	<b>3,9</b>	<b>7,6</b>
Coût de l'endettement net	(1,3)	(2,9)	(4,2)	(0,4)	(4,7)	(5,1)	(0,1)	(3,4)	(3,5)
Variation de valeur des instruments de	–	(0,1)	(0,1)	–	(0,3)	(0,3)	–	(0,2)	(0,2)
<b>Résultat net avant impôt</b>	<b>3,1</b>	<b>2,8</b>	<b>5,8</b>	<b>7,2</b>	<b>12,5</b>	<b>19,7</b>	<b>3,6</b>	<b>0,3</b>	<b>3,9</b>
Impôts sur les sociétés	0,6	(0,4)	0,2	(1,9)	(2,9)	(4,7)	(1,2)	(0,4)	(1,6)
<b>Résultat net en équivalence (après impôt)</b>	<b>3,7</b>	<b>2,3</b>	<b>6,1</b>	<b>5,3</b>	<b>9,6</b>	<b>14,9</b>	<b>2,4</b>	<b>(0,1)</b>	<b>2,3</b>
Résultat hors groupe	–	–	–	–	0,0	0,0	–	(0,0)	(0,0)
Résultat net, part du groupe	3,7	2,3	6,1	5,3	9,6	14,9	2,4	(0,1)	2,3

Le chiffre d'affaires réalisé avec les co-entreprises par le Groupe s'établit à 2,6 millions d'euros au 30 juin 2019, contre 6,5 millions d'euros au 31 décembre 2018.

Le chiffre d'affaires réalisé avec les entreprises associées par le Groupe s'établit à 6,0 millions d'euros au 30 juin 2019, contre 33,5 millions d'euros au 31 décembre 2018.

## 4.5.3 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®. Dans le cadre de la mise en œuvre de la norme IFRS 16, ces contrats sont retraités dans les comptes des sociétés.

En contrepartie, Cogedim Résidences Services reçoit des loyers des sous-locataires, ces loyers demeurent en engagements.

Dans le cadre de l'activité de promotion immobilière pour les co-entreprises, des garanties financières d'achèvement de travaux et des garanties sur paiement à terme d'actifs ont été données respectivement pour 21,3 et 11,8 millions d'euros au 30 juin 2019.

## NOTE 5 RESULTAT

### 5.1 Résultat opérationnel

#### 5.1.1 Loyers nets

Les loyers nets s'établissent à 0,6 millions d'euros au 30 juin 2019 et correspondent aux revenus tirés de l'exploitation de la galerie commerciale Reflets Compans située à Toulouse.

#### 5.1.2 Marge immobilière

La marge immobilière du groupe Altareit s'établit au 30 juin 2019 à 106,3 millions d'euros contre 92,9 millions d'euros au 1<sup>er</sup> semestre 2018. La croissance de +13,3 millions d'euros (+14,4%) est soutenue principalement par l'Immobilier d'entreprise (un compte de résultat 2018 retraité est présenté au paragraphe §2.4 « Changement de méthode »).

Le *Backlog* Logement (incluant le montant en quote part des sociétés intégrées selon la méthode de la mise en équivalence) s'élève à 3 510 millions d'euros au 30 juin 2019.

Le *Backlog* Promotion Immobilier d'entreprise (incluant le montant en quote part des sociétés intégrées selon la méthode de la mise en équivalence) s'élève à 746 millions d'euros au 30 juin 2019.

### 5.2 Coût de l'endettement financier net et autres éléments financiers

#### 5.2.1 Coût de l'endettement financier net

En millions d'euros	30/06/2019	31/12/2018 retraité	30/06/2018 retraité
Intérêts obligataires et bancaires	(10,1)	(18,6)	(8,4)
Intérêts sur avance d'associés	(0,3)	(0,1)	0,0
Intérêts sur instruments de couverture de taux	–	0,0	0,0
Commissions de non-utilisation	(0,5)	(0,7)	(0,3)
Autres charges financières	(0,6)	(3,3)	(1,8)
Charges d'intérêts sur obligations locatives	(0,6)	–	–
Frais financiers capitalisés	–	0,7	0,5
<b>Charges financières FFO</b>	<b>(12,1)</b>	<b>(22,0)</b>	<b>(9,9)</b>
Intérêts sur avance d'associés	2,1	4,8	2,2
Autres produits d'intérêts	0,0	0,1	0,1
Intérêts sur instruments de couverture de taux	–	–	–
<b>Produits financiers FFO</b>	<b>2,1</b>	<b>4,9</b>	<b>2,3</b>
<b>COÛT DE L'ENDETTEMENT NET FFO</b>	<b>(10,0)</b>	<b>(17,1)</b>	<b>(7,7)</b>
Étalement des frais d'émission d'emprunt <sup>(a)</sup>	(0,7)	(1,9)	(0,5)
<b>Charges financières calculées</b>	<b>(0,7)</b>	<b>(1,9)</b>	<b>(0,5)</b>
<b>COÛT DE L'ENDETTEMENT NET</b>	<b>(10,7)</b>	<b>(19,0)</b>	<b>(8,1)</b>

(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. La clarification apportée à la norme IAS 23 – Coûts d'emprunt (cf. 2.4 « Changements de méthode ») entraîne la non capitalisation des frais financiers sur les programmes de promotion immobilières (stocks).

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.

Suite à l'application de la norme IFRS 16 – Contrats de location, pour les contrats de location entrant son champs d'application, la charge de loyers est remplacée par une charge d'amortissement/variation de valeurs des droits d'utilisation et une charge d'intérêts sur obligations locatives comptabilisées en charges financières.

#### 5.2.2 Résultats de cession des participations

Cette ligne enregistre principalement l'impact de la cession de la Semmaris en 2018.

## 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>	30/06/2019	31/12/2018 retraité	30/06/2018 retraité
<b>Impôt courant</b>	<b>(2,5)</b>	<b>(7,8)</b>	<b>(4,1)</b>
Activation de déficits et/ou consommation de déficit activé	(4,5)	(25,1)	(10,7)
Ecarts d'évaluation	–	0,0	–
Juste valeur des immeubles de placement	(0,8)	–	–
Juste valeur des instruments financiers de couverture	0,0	(0,0)	(0,0)
Marge à l'avancement	(1,7)	(4,7)	(3,1)
Autres différences temporelles	0,4	(7,7)	(6,0)
<b>Impôt différé</b>	<b>(6,7)</b>	<b>(37,5)</b>	<b>(19,8)</b>
<b>Total produit (charge) d'impôt</b>	<b>(9,2)</b>	<b>(45,2)</b>	<b>(23,9)</b>

### Taux effectif d'impôt

<i>En millions d'euros</i>	30/06/2019	31/12/2018 retraité	30/06/2018 retraité
<b>Résultat avant impôt des sociétés intégrées</b>	<b>34,0</b>	<b>314,2</b>	<b>77,9</b>
<b>Economie (charge) d'impôt du groupe</b>	<b>(9,2)</b>	<b>(45,2)</b>	<b>(23,9)</b>
<b>Taux effectif d'impôt</b>	<b>(26,98)%</b>	<b>(14,40)%</b>	<b>(30,71)%</b>
Taux d'impôt en France	32,02%	34,43%	34,43%
<b>Impôt théorique</b>	<b>(10,9)</b>	<b>(108,2)</b>	<b>(26,8)</b>
<b>Ecart entre l'impôt théorique et l'impôt réel</b>	<b>1,7</b>	<b>62,9</b>	<b>2,9</b>
Ecarts liés au traitement des déficits	(0,5)	(3,5)	3,3
Autres différences permanentes et différences de taux	2,2	66,4	(0,4)

### Actifs et passifs d'impôts différés

<i>En millions d'euros</i>	30/06/2019	31/12/2018 retraité
Déficits fiscaux activés	80,9	84,8
Ecarts d'évaluation	(26,0)	(26,0)
Juste valeur des immeubles de placement	(1,4)	–
Juste valeur des instruments financiers	0,0	0,0
Marge à l'avancement	(64,2)	(60,2)
Autres différences temporelles	3,5	(1,4)
<b>Impôts différés nets au bilan</b>	<b>(7,2)</b>	<b>(2,8)</b>

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 32,02%, taux fixé par la loi de finances pour 2019.

La loi de finances prévoit la baisse progressive du taux de l'impôt sur les sociétés, qui serait fixé à 28,92% en 2020, 27,37% en 2021, et 25,83% à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022.

Pour anticiper l'incidence de ces baisses futures au-delà de 2019, une décote a été appliquée à l'impôt calculé sur les éléments identifiés comme sans retournement avant cette date.

## 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	30/06/2019	31/12/2018 retraité	30/06/2018 retraité
<b>Numérateur</b>			
Résultat net, part du Groupe	22,0	270,0	48,9
<b>Dénominateur</b>			
Nombre moyen d'actions pondéré non dilué	1 748 475	1 748 473	1 748 434
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	1 748 475	1 748 473	1 748 434
<b>Résultat net, part du Groupe, non dilué par action (en €)</b>	<b>12,56</b>	<b>154,42</b>	<b>27,98</b>
<b>Résultat net, part du Groupe, dilué par action (en €)</b>	<b>12,56</b>	<b>154,42</b>	<b>27,98</b>

## 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
<b>Nombre d'actions émises au 31 décembre 2017</b>	<b>1 750 487</b>	<b>1,50</b>	<b>2 626 731<sup>(a)</sup></b>
Aucune modification sur l'exercice 2018			
<b>Nombre d'actions émises au 31 décembre 2018</b>	<b>1 750 487</b>	<b>1,50</b>	<b>2 626 731<sup>(a)</sup></b>
Aucune modification sur le 1er semestre 2019			
<b>Nombre d'actions émises au 30 juin 2019</b>	<b>1 750 487</b>	<b>1,50</b>	<b>2 626 731<sup>(a)</sup></b>

(a) Le capital social incorpore un montant de 1 000€ correspondant à la valeur nominale des 10 parts sociales attribuées au gérant commandité.

##### Gestion du capital

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

##### Paiements en actions

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

La charge brute constatée au compte de résultat au titre des paiements en actions s'élève à 4,9 millions d'euros au 30 juin 2019, contre 13,7 millions d'euros au 31 décembre 2018.

##### Attribution d'actions gratuites

Date d'attribution	Nombre de droits attribués	Date d'acquisition	Droits en circulation au 31/12/2018	Attribution	Livraison	Modifications des droits(a)	Droits en circulation au 30/06/2019
<b>Plan d'attribution sur titres</b>							
10 novembre 2016	3 500 (b)	11 avril 2019	1 500		(1 050)	(450)	
14 décembre 2016	21 585 (b)	10 avril 2019	19 887		(14 795)	(5 092)	
6 avril 2017	11 500 (b)	30 avril 2019	11 500		(8 050)	(3 450)	
15 février 2018	21 040	15 février 2019	19 778		(19 276)	(502)	
19 février 2018	21 591	19 février 2019	20 871		(20 612)	(260)	
21 février 2018	7 916	21 février 2020	7 675			(107)	7 568
2 mars 2018	18 504 (b)	2 mars 2020	17 434			(600)	16 834
6 mars 2018	2 705	6 mars 2019	2 615		(2 615)		
28 mars 2018	750	28 mars 2019	750		(750)		
29 mars 2018	4 837	29 mars 2019	4 837		(4 837)		
30 mars 2018	3 419	30 mars 2020	3 419				3 419
20 juillet 2018	41 500 (b)	31 mars 2021	41 500				41 500
7 septembre 2018	14 800 (b)	31 mars 2021	14 800				14 800
3 décembre 2018	5 000 (b)	31 mars 2021	5 000				5 000
15 mars 2019	29 069	15 mars 2020		18 580		(6)	18 574
18 mars 2019	9 461	18 mars 2021		6 750			6 750
19 mars 2019	41 531	19 mars 2022		23 687		(300)	23 387
6 juin 2019	1 355	20 mars 2022		1 355			1 355
<b>Total</b>	<b>260 063</b>		<b>171 567</b>	<b>50 372</b>	<b>(71 985)</b>	<b>(10 767)</b>	<b>139 187</b>

(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 2019 au titre de l'exercice 2018.

Aucune distribution de dividendes n'a été effectuée en 2018 au titre 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	31/12/2018	Flux de trésorerie	Variation "non cash"					30/06/2019
			Etalemt des frais d'émission	Changement de périmètre	Actualisation	Changement de méthode	Reclassement	
Placement obligataire et privé (hors intérêts courus)	345,0	(7,6)	0,2	7,8	–	–	–	345,4
Billets de trésorerie	212,0	68,0	–	–	–	–	–	280,0
Emprunts bancaires, hors intérêts courus et découverts bancaires	361,8	21,2	0,5	32,4	–	(5,6)	–	410,3
<b>Endettement obligataire et bancaire hors intérêts courus et découverts bancaires</b>	<b>918,8</b>	<b>81,6</b>	<b>0,7</b>	<b>40,2</b>	<b>–</b>	<b>(5,6)</b>	<b>–</b>	<b>1 035,7</b>
Intérêts courus sur emprunts obligataires et bancaires	5,9	3,4	–	1,5	–	–	–	10,8
<b>Endettement obligataire et bancaire hors découverts bancaires</b>	<b>924,7</b>	<b>84,9</b>	<b>0,7</b>	<b>41,7</b>	<b>–</b>	<b>(5,6)</b>	<b>–</b>	<b>1 046,5</b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(521,9)	(67,8)	–	(5,3)	–	–	–	(595,0)
Découverts bancaires	3,5	(1,8)	–	0,0	–	–	–	1,7
<b>Trésorerie nette</b>	<b>(518,4)</b>	<b>(69,6)</b>	<b>–</b>	<b>(5,3)</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>(593,3)</b>
<b>Endettement obligataire et bancaire net</b>	<b>406,3</b>	<b>15,3</b>	<b>0,7</b>	<b>36,4</b>	<b>–</b>	<b>(5,6)</b>	<b>–</b>	<b>453,2</b>
Avances Actionnaire, Groupe et associés	76,4	(11,3)	–	9,0	–	–	(0,0)	74,1
Intérêts courus sur avances Actionnaire, Groupe et associés	–	–	–	–	–	–	–	–
Obligations locatives	–	(9,6)	–	0,4	–	43,3	0,4	34,5
<b>Endettement financier net</b>	<b>482,6</b>	<b>(5,5)</b>	<b>0,7</b>	<b>45,8</b>	<b>–</b>	<b>37,8</b>	<b>0,4</b>	<b>561,8</b>

### 6.2.1 Endettement financier net obligataire et bancaire

L'endettement financier net obligataire et bancaire du Groupe s'élève à 453,2 millions d'euros au 30 juin 2019.

Suite à la mise en œuvre de la norme IFRS 16 – Contrats de location, les emprunts bancaires, hors intérêts courus et découverts bancaires, diminuent de 5,6 millions d'euros : la dette de location financièrement a été reclassée en « Obligations locatives ».

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

- des emprunts auprès des établissements de crédit pour 172,7 millions d'euros, contre 131,8 millions d'euros au 31 décembre 2018,
- des financements bancaires des opérations de promotion pour 237,7 millions d'euros, contre 224,5 millions d'euros au 31 décembre 2018.

#### Au cours du semestre, le Groupe a principalement :

- remboursé par anticipation des crédits à terme pour un montant de 34 millions d'euros,
- mise en place des crédits à terme pour un montant 80 millions d'euros,
- augmenté ses émissions de billets de trésorerie (plus 68 millions d'euros sur l'exercice). Le Groupe a continué de recourir à des ressources court terme ou moyen terme via des programmes de NEU-CP (émissions jusqu'à un an) et NEU-MTN (émissions au-delà d'un an).

Les financements ne sont pas tous tirés dans leur totalité au 30 juin 2019.

Le compte courant passif envers Altarea SCA s'élève à 0,1 million au 30 juin 2019, contre 0,1 million d'euros au 31 décembre 2018.

Les variations de périmètre sont liées à la prise de contrôle du promoteur Severini et à des mouvements au sein de l'activité Promotion, notamment la prise de contrôle de la société portant la galerie commerciale Reflets Compans.

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 (cf. § 2.4.10 des principes et méthodes comptables de l'annexe aux comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2018).

#### Ventilation par échéance de l'endettement obligataire et bancaire

En millions d'euros	30/06/2019	31/12/2018
< 3 mois	69,0	173,4
De 3 à 6 mois	58,5	47,2
De 6 à 9 mois	180,3	49,2
De 9 à 12 mois	66,6	30,4
<b>A moins d'1 an</b>	<b>374,4</b>	<b>300,2</b>
A 2 ans	170,3	133,9
A 3 ans	14,9	76,1
A 4 ans	72,7	59,6
A 5 ans	68,0	9,9
<b>De 1 à 5 ans</b>	<b>326,0</b>	<b>279,5</b>
<b>Plus de 5 ans</b>	<b>352,4</b>	<b>352,3</b>
Frais d'émission restant à amortir	(4,5)	(3,9)
<b>Total endettement obligataire et bancaire brut</b>	<b>1 048,2</b>	<b>928,2</b>

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

## Ventilation par sûretés de l'endettement obligataire et bancaire

En millions d'euros	30/06/2019	31/12/2018
Promesses d'hypothèques	236,5	213,6
Privilège de prêteur de denier	18,2	24,6
Nantissement de créances	–	5,6
Caution donnée par Altarea SCA	153,0	109,0
Non garanti	645,0	579,3
<b>Total</b>	<b>1 052,7</b>	<b>932,0</b>
Frais d'émission restant à amortir	(4,5)	(3,9)
<b>Total endettement obligataire et bancaire brut</b>	<b>1 048,2</b>	<b>928,2</b>

## Ventilation par taux de l'endettement obligataire et bancaire

En millions d'euros	Endettement obligataire et bancaire brut		
	Taux variable	Taux fixe	Total
Au 30 juin 2019	692,7	355,5	1 048,2
Au 31 décembre 2018	578,1	350,1	928,2

La valeur de marché des dettes à taux fixe s'élève à 360,3 millions d'euros au 30 juin 2019, contre 358,9 millions d'euros au 31 décembre 2018.

## Echéancier des intérêts à payer dans le futur

En millions d'euros	30/06/2019	31/12/2018
< 3 mois	1,6	1,3
De 3 à 6 mois	1,6	1,3
De 6 à 9 mois	1,5	6,3
De 9 à 12 mois	1,4	1,2
<b>A moins d'1 an</b>	<b>6,0</b>	<b>10,1</b>
A 2 ans	14,0	13,9
A 3 ans	12,2	12,1
A 4 ans	11,5	11,0
A 5 ans	10,8	10,3
<b>De 1 à 5 ans</b>	<b>48,5</b>	<b>47,3</b>

Ces charges futures d'intérêts concernent les emprunts et les instruments financiers et sont présentées hors intérêts courus non échus.

### 6.2.2 Obligations locatives

Les obligations locatives sont les dettes relatives aux contrats de locations immobilières, de locations de véhicules (respectivement les locaux occupés et les véhicules utilisés par les salariés du Groupe) et la dette reclassée de l'ancien contrat de location financement.

Le montant de ces obligations s'élève à 34,5 millions d'euros au 30 juin 2019, à mettre en regard des droits d'utilisation sur immobilisations corporelles et des droits d'utilisation sur immeubles de placement.

## Ventilation par échéance des obligations locatives

En millions d'euros	30/06/2019	31/12/2018
< 3 mois	4,8	–
De 3 à 6 mois	5,2	–
De 6 à 9 mois	4,6	–
De 9 à 12 mois	2,6	–
<b>A moins d'1 an</b>	<b>17,2</b>	<b>–</b>
A 2 ans	7,3	–
A 3 ans	3,4	–
A 4 ans	1,8	–
A 5 ans	1,2	–
<b>De 1 à 5 ans</b>	<b>13,6</b>	<b>–</b>
<b>Plus de 5 ans</b>	<b>3,7</b>	<b>–</b>
<b>Total Obligations locatives</b>	<b>34,5</b>	<b>–</b>

## 6.3 Provisions

En millions d'euros	30/06/2019	31/12/2018
Provision pour indemnité de départ en retraite	10,6	8,9
Autres provisions	6,9	7,4
<b>Total Provisions</b>	<b>17,5</b>	<b>16,4</b>

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, § 2.4.14 « Avantages au personnel » de l'annexe aux comptes consolidés au 31 décembre 2018. 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'entraînerait 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

En millions d'euros	Valeurs brutes	Amortissements et/ou dépréciations	30/06/2019	31/12/2018
<b>Écarts d'acquisition</b>	<b>439,1</b>	<b>(243,7)</b>	<b>195,4</b>	<b>178,6</b>
<b>Marques</b>	<b>100,7</b>		<b>100,7</b>	<b>100,7</b>
<b>Relations clientèles</b>	<b>191,7</b>	<b>(191,7)</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
Logiciels, brevets & droits similaires	21,3	(16,1)	5,2	4,7
Droit au bail	2,2	(2,2)	–	–
Autres	0,2	(0,0)	0,2	0,2
<b>Autres immobilisations incorporelles</b>	<b>23,6</b>	<b>(18,3)</b>	<b>5,3</b>	<b>4,9</b>
<b>TOTAL</b>	<b>755,1</b>	<b>(453,7)</b>	<b>301,4</b>	<b>284,2</b>

En millions d'euros	30/06/2019	31/12/2018
<b>Valeur nette en début de période</b>	<b>284,2</b>	<b>233,7</b>
Acquisitions d'immobilisations incorporelles	1,2	2,1
Cession et mise au rebut		
Variation de périmètre et autres	16,9	49,8
Dotations nettes aux amortissements	(0,9)	(1,6)
<b>Valeur nette en fin de période</b>	<b>301,4</b>	<b>284,2</b>

#### Écarts d'acquisition issus de l'acquisition de Cogedim, Pitch Promotion et Histoire & Patrimoine

Le Groupe détient les marques suivantes : Cogedim, Pitch Promotion et Histoire & Patrimoine. Ces marques, d'un montant total de 100,7 millions d'euros, sont à durée de vie indéfinie, et donc non amortissables.

Les écarts d'acquisition concernant les écarts relatifs aux acquisitions de Cogedim, de Pitch Promotion et d'Histoire & Patrimoine s'élèvent à 178,6 millions d'euros.

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

Un écart de première acquisition, provisoire, a été calculé au titre de l'acquisition Severini. Ce goodwill provisoire s'élève à 16,8 millions d'euros et sera affecté d'ici le 31 décembre 2019.

### 7.2 Droits d'utilisation sur immobilisations corporelles

En millions d'euros	Terrains et Constructions	Véhicules	Autres	Droits d'utilisation bruts	Amort. Terrains et Constructions	Amort. Véhicules	Amort. Autres	Total Amortissements	Droits d'utilisation nets
<b>Au 31 décembre 2018</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
Changement de méthode	41,5	2,5	1,7	45,7	(6,7)	(0,6)	(0,4)	(7,7)	38,1
Nouveaux contrats / Dotations	–	0,4	0,0	0,4	(8,8)	(0,5)	(0,3)	(9,6)	(9,2)
Résiliations de contrats / Reprises	(0,0)	(0,1)	–	(0,2)	0,0	0,1	–	0,1	(0,0)
Variations de périmètre	0,5	–	–	0,5	(0,0)	–	–	(0,0)	0,4
<b>Au 30 juin 2019</b>	<b>42,0</b>	<b>2,8</b>	<b>1,7</b>	<b>46,4</b>	<b>(15,5)</b>	<b>(1,0)</b>	<b>(0,7)</b>	<b>(17,2)</b>	<b>29,3</b>

Les sociétés du Groupe ayant signé des contrats de location entrant dans le champ d'application de la norme IFRS 16 – Contrats de location, reconnaissent à l'actif du bilan, sous la forme d'un droit d'utilisation, tous les contrats (locations des locaux occupés par les salariés du Groupe, location de véhicules essentiellement) en contrepartie d'une obligation locative. La durée retenue correspond à la période non

résiliable de l'engagement ainsi qu'aux périodes optionnelles qui sont raisonnablement certaines d'être exercées.

### 7.3 Immeubles de placement

Les immeubles de placement concernent :

- des actifs à usage de bureaux évalués au coût,
- l'intégration d'une galerie commerciale Reflets Compans située à Toulouse (dont le Groupe a pris le contrôle sur le semestre – société précédemment consolidée par mise en équivalence),

- un droit d'utilisation sur immeubles de placement d'un crédit-bail précédemment comptabilisé sous IAS 17 en immeubles de placement au coût et désormais valorisé selon IFRS 16.

### 7.4 Besoin en fonds de roulement d'exploitation

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

En millions d'euros	30/06/2019	31/12/2018 retraité	Flux		
			Généré par l'activité	Variation de périmètre et transfert	Changement de méthode comptable
<b>Stocks et en-cours nets</b>	<b>990,5</b>	<b>973,1</b>	<b>2,4</b>	<b>14,9</b>	<b>0,0</b>
Créances clients nettes	568,8	537,4	18,4	13,0	–
Autres créances d'exploitation nettes	359,6	366,1	31,3	(37,7)	(0,2)
<b>Créances clients et autres créances d'exploitation nettes</b>	<b>928,3</b>	<b>903,5</b>	<b>49,7</b>	<b>(24,7)</b>	<b>(0,2)</b>
Dettes fournisseurs	(757,9)	(712,9)	(33,0)	(12,0)	–
Autres dettes d'exploitation	(415,9)	(439,7)	(21,6)	45,0	0,3
<b>Dettes fournisseurs et autres dettes d'exploitation</b>	<b>(1 173,9)</b>	<b>(1 152,6)</b>	<b>(54,7)</b>	<b>33,1</b>	<b>0,3</b>
<b>BFR d'exploitation</b>	<b>745,0</b>	<b>724,0</b>	<b>(2,5)</b>	<b>23,3</b>	<b>0,2</b>

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 et à la prise de contrôle du promoteur Severini.

#### 7.4.1 Stocks et en cours

En millions d'euros	Stocks bruts	Dépréciations	Stocks nets
<b>Au 31 décembre 2018 retraité</b>	<b>982,0</b>	<b>(8,9)</b>	<b>973,1</b>
Variation	4,3	0,0	4,3
Dotations	–	(2,8)	(2,8)
Reprises	–	0,9	0,9
Transfert vers ou provenant d'autres catégories	0,5	–	0,5
Variation de périmètre	17,0	(2,6)	14,4
<b>Au 30 juin 2019</b>	<b>1 003,8</b>	<b>(13,3)</b>	<b>990,5</b>

La variation des stocks s'explique principalement par l'évolution de l'activité du Groupe.

Les variations de périmètre sont liées à des changements de mode de consolidation de sociétés et la prise de contrôle du promoteur Severini.

## 7.4.2 Créances clients et autres créances

<i>En millions d'euros</i>	30/06/2019	31/12/2018
<b>Créances clients et comptes rattachés brut</b>	<b>569,6</b>	<b>538,2</b>
<b>Perte de valeur à l'ouverture</b>	<b>(0,8)</b>	<b>(1,1)</b>
Dotations	–	(0,1)
Variations de périmètre	(0,0)	0,1
Reprises	–	0,3
Autres variations	–	0,0
<b>Perte de valeur à la clôture</b>	<b>(0,8)</b>	<b>(0,8)</b>
<b>Créances clients nettes</b>	<b>568,8</b>	<b>537,4</b>
Avances et acomptes versés	49,9	40,1
Créances de TVA	226,5	253,5
Débiteurs divers	19,1	24,4
Charges constatées d'avance	60,2	42,4
Comptes mandants débiteurs	6,1	6,0
<b>Total autres créances d'exploitation brutes</b>	<b>361,9</b>	<b>366,4</b>
<b>Perte de valeur à l'ouverture</b>	<b>(0,3)</b>	<b>(0,4)</b>
Dotations	(2,1)	(0,2)
Variations de périmètre	(0,1)	(0,0)
Reprises	0,2	0,2
<b>Perte de valeur à la clôture</b>	<b>(2,3)</b>	<b>(0,3)</b>
<b>Créances d'exploitation nettes</b>	<b>359,6</b>	<b>366,1</b>
<b>Créances clients et autres créances d'exploitation</b>	<b>928,3</b>	<b>903,5</b>
Créances sur cession d'immobilisations	7,0	4,4
<b>Créances clients et autres créances d'exploitation</b>	<b>935,4</b>	<b>907,9</b>

### 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.

## 7.4.3 Dettes fournisseurs et autres dettes

<i>En millions d'euros</i>	30/06/2019	31/12/2018
<b>Dettes fournisseurs et comptes rattachés</b>	<b>757,9</b>	<b>712,9</b>
Avances et acomptes reçus des clients	130,3	106,3
TVA collectée	171,1	215,5
Autres dettes fiscales et sociales	37,7	40,5
Produits constatés d'avance	1,8	3,0
Autres dettes	68,9	68,3
Comptes mandants créditeurs	6,1	6,0
<b>Autres dettes d'exploitation</b>	<b>415,9</b>	<b>439,7</b>
Dettes sur immobilisations	0,1	11,0
<b>Dettes fournisseurs et autres dettes</b>	<b>1 173,9</b>	<b>1 163,6</b>

### 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).

## 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 2019

En millions d'euros	Valeur totale au bilan	Actifs non financiers	Actifs et passifs financiers évalués au coût amorti		Instruments de capitaux propres	Actifs et passifs financiers évalués à la juste valeur			
			Prêts Créances	Dettes au coût amorti		Actifs et passifs à la juste valeur par résultat	Niveau 1 (a)	Niveau 2 (b)	Niveau 3 (c)
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>244,6</b>	<b>54,8</b>	<b>156,4</b>	<b>-</b>	<b>33,4</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>33,4</b>
Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence ou non consolidées	236,5	54,8	148,3	-	33,4	-	-	-	33,4
Prêts et créances (non courant)	8,1	-	8,1	-	-	-	-	-	-
<b>ACTIFS COURANTS</b>	<b>1 566,8</b>	<b>-</b>	<b>1 564,9</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1,9</b>	<b>1,9</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Clients et autres créances	935,4	-	935,4	-	-	-	-	-	-
Prêts et créances financières (courant)	36,4	-	36,4	-	-	-	-	-	-
Instruments financiers dérivés	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	595,0	-	593,1	-	-	1,9	1,9	-	-
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>	<b>693,7</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>693,7</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Emprunts et dettes financières	691,7	-	-	691,7	-	-	-	-	-
Dépôts et cautionnements reçus	2,0	-	-	2,0	-	-	-	-	-
<b>PASSIFS COURANTS</b>	<b>1 639,0</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 639,0</b>	<b>-</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Emprunts et dettes financières	465,1	-	-	465,1	-	-	-	-	-
Instruments financiers dérivés	0,0	-	-	-	0,0	-	0,0	-	-
Dettes fournisseurs et autres dettes	1 173,9	-	-	1 173,9	-	-	-	-	-

(a) Instruments financiers faisant l'objet de cotations sur le marché actif

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

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

Les instruments de capitaux propres se composent essentiellement de titres de participation non consolidés. A chaque acquisition, une analyse est effectuée afin de déterminer l'intention de gestion du Groupe et donc la méthode de comptabilisation (variation de valeur par résultat ou par OCI).

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 d'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 actualisation des flux de trésorerie futurs estimés sur la base de la courbe des taux d'intérêts au 30 juin 2019.

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 2019

<i>En millions d'euros</i>	30/06/2019	30/06/2020	30/06/2021	30/06/2022	30/06/2023	30/06/2024
Emprunts et dettes bancaires à taux fixe	(355,5)	(345,4)	(345,4)	(345,4)	(345,4)	(345,4)
Emprunts et dettes bancaires à taux variable	(692,7)	(328,4)	(158,1)	(143,2)	(70,5)	(2,5)
Trésorerie et équivalents de trésorerie (actif)	595,0	-	-	-	-	-
<b>Position nette avant gestion</b>	<b>(453,2)</b>	<b>(673,8)</b>	<b>(503,5)</b>	<b>(488,6)</b>	<b>(415,9)</b>	<b>(347,9)</b>
Swap	-	-	-	-	-	-
Collar	-	-	-	-	-	-
Cap	-	-	-	-	-	-
<b>Total Instruments Financiers Dérivés</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Position nette après gestion</b>	<b>(453,2)</b>	<b>(673,8)</b>	<b>(503,5)</b>	<b>(488,6)</b>	<b>(415,9)</b>	<b>(347,9)</b>

### 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
30/06/2019	+50	- 0,6 million d'euros	-
	-50	+ 0,9 million d'euros	-
31/12/2018	+50	- 1,2 million d'euros	-
	-50	+ 1,7 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 595,0 millions d'euros au 30 juin 2019 contre 521,9 millions au 31 décembre 2018, 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 2019, le montant de cette trésorerie à utilisation restrictive s'élève à 396,6 millions d'euros.

Au 30 juin 2019, en sus de la trésorerie disponible d'un montant de 198,5 millions d'euros, le Groupe dispose également de 233,3 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 153 millions.

L'emprunt obligataire souscrit par Altareit SCA est également soumis à des covenants de levier (350 millions).

	Covenants Groupe Altarea	30/06/2019	Covenants Altareit consolidé	30/06/2019
<b>Loan To Value (LTV)</b>				
Dette financière obligataire et bancaire nette /valeur réévaluée du patrimoine de la Société	< 60%	34,1%		
<b>Interest Cover Ratio (ICR)</b>				
Résultat opérationnel (colonne FFO ou cash-flow des opérations) / Coût de l'endettement net (colonne FFO) de la Société	> 2	5,9		
<b>Levier</b>				
Gearing : Dette financière nette/Fonds propres			≤ 3,25	0,5
ICR : EBITDA/Frais financiers nets			≥ 2	7,5

### Risque de contrepartie

La mise en place de produits dérivés pour limiter le risque de taux expose le groupe à une éventuelle défaillance d'une contrepartie. Afin de limiter ce risque, le groupe ne réalise

des opérations de couverture qu'avec les plus grandes institutions financières.

### Risque de change

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

## NOTE 9 TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIÉES

### Actionnariat d'Altareit

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

En pourcentage	30/06/2019	30/06/2019	31/12/2018	31/12/2018
	% 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
<b>Total</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

\* 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,
- Alafi 2, gérant non associé de la Société, dirigé et contrôlé par 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 a octroyé une caution solidaire pour le compte d'Altareit d'un montant pouvant aller jusqu'à 386 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	Alafi 2	Altarea et ses filiales	30/06/2019	31/12/2018	30/06/2018
Produits d'exploitation	0,0	6,0	6,0	9,3	2,2
Charges d'exploitation	(0,5)	(20,5)	(21,0)	(39,0)	(18,9)
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>	<b>(0,5)</b>	<b>(14,5)</b>	<b>(15,0)</b>	<b>(29,7)</b>	<b>(16,7)</b>
Coût de l'endettement net	–	(0,5)	(0,5)	(3,1)	(1,7)
<b>RESULTAT NET</b>	<b>(0,5)</b>	<b>(15,0)</b>	<b>(15,5)</b>	<b>(32,9)</b>	<b>(18,4)</b>

### Rémunération de la Gérance

Conformément à l'article 14 des statuts, la société Altareit rémunère la Gérante, Alafi 2. A ce titre, la société Altareit et ses filiales ont enregistré la charge suivante :

En millions d'euros	Alafi 2 SAS		
	30/06/2019	31/12/2018	30/06/2018
Rémunération fixe de la Gérance	0,5	0,6	0,3
<b>TOTAL</b>	<b>0,5</b>	<b>0,6</b>	<b>0,3</b>

## Rémunération des principaux cadres salariés du Groupe

En millions d'euros	30/06/2019	31/12/2018	30/06/2018
Salaires bruts <sup>(a)</sup>	0,9	1,5	0,9
Charges sociales	0,3	0,6	0,3
Paielements fondés sur des actions <sup>(b)</sup>	0,9	1,7	0,7
Nombre Actions livrées au cours de la période	9 816	7 712	7 712
Avantages postérieurs à l'emploi <sup>(c)</sup>	0,0	0,0	0,0
Autres avantages ou rémunérations à court ou long terme <sup>(d)</sup>	0,0	0,0	0,0
Indemnités de fin de contrat <sup>(e)</sup>	–	–	–
Contribution patronale 20% s/ AGA	0,2	0,3	0,3
Prêts consentis	–	–	–
Engagement à date au titre de l'Indemnité de départ à la retraite	0,1	0,1	0,1

(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	30/06/2019	31/12/2018	30/06/2018
Droits à attribution d'actions gratuites Altarea	25 833	38 656	15 656
Bons de souscription d'actions Altarea	–	–	–
Stock-options sur actions Altarea	–	–	–

Les informations présentées 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	31/12/2018	30/06/2019	à moins d'un an	de un à 5 ans	à plus de cinq ans
<b>Engagements reçus</b>					
Engagements reçus liés au financement (hors emprunt)	-	-	-	-	-
Engagements reçus liés au périmètre	12,1	2,1	0,1	-	2,0
Engagements reçus liés aux activités opérationnelles	4,1	4,1	4,1	-	-
Cautions reçues dans le cadre de la loi Hoguet (France)	4,1	4,1	4,1	-	-
Garanties de paiement reçues des clients	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>16,2</b>	<b>6,2</b>	<b>4,2</b>	<b>-</b>	<b>2,0</b>
<b>Engagements donnés</b>					
Engagements donnés liés au financement (hors emprunt)	-	-	-	-	-
Engagements donnés liés au périmètre	57,4	49,0	6,1	42,9	-
Engagements donnés liés aux activités opérationnelles	1 481,4	1 469,2	789,3	677,8	2,1
Garanties d'achèvement des travaux (données)	1 395,0	1 365,8	708,7	657,0	-
Garanties données sur paiement à terme d'actifs	14,0	43,7	37,2	4,5	1,9
Cautions d'indemnités d'immobilisation	49,2	52,3	41,6	10,7	-
Autres cautions et garanties données	23,2	7,5	1,7	5,5	0,2
<b>Total</b>	<b>1 538,9</b>	<b>1 518,2</b>	<b>795,4</b>	<b>720,7</b>	<b>2,1</b>

#### Engagements reçus

##### Engagements reçus liés aux opérations de périmètre

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 2 millions d'euros donné par les cédants du promoteur Severini. 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 2018, et ce jusqu'au 31 décembre 2025 inclu.

##### Engagements reçus liés aux activités opérationnelles

##### Cautions reçues

Dans le cadre de la loi Hoguet, le Groupe bénéficie de cautions reçues d'organismes spécialisés en garantie de son activité de gestion immobilière et de transaction.

#### 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 Immobilier d'entreprise.

#### 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 45,7 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.

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.

## 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

Le Groupe a acquis 50% du capital de Woodeum, leader de la promotion immobilière bas carbone en France au cours du mois de juillet. Ce partenariat stratégique vise à accélérer la production de logements bas carbone, avec un objectif de 2 500 à 3 000 logements en bois massif CLT, par an, d'ici 2023. Cette opération renforce la stratégie du Groupe dans sa démarche de responsabilité sociétale et environnementale d'entreprise et vient compléter la plateforme de compétences et de développement du Groupe.

M. Jacques Ehrmann a été nommé Directeur Général de la société Altafi2, cogérante de la société Altarea, à compter du 1er juillet 2019. M. Jacques Ehrmann assumera la fonction de Directeur Général du groupe Altarea dont fait partie le groupe Altareit.

# 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 2019

### **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<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2019, 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 2.4 « Changements de méthode intervenus en 2019 » de l'annexe aux comptes semestriels consolidés résumés qui expose notamment les impacts relatifs à la première application de la norme IFRS 16 « Contrats de location ».

## **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 1<sup>er</sup> août 2019

Les Commissaires aux Comptes

**GRANT THORNTON**

*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 et qu'il décrit les principaux risques et les principales incertitudes pour les six mois restants de l'exercice.

Paris, le 1<sup>er</sup> août 2019,

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