



# R É S U L T A T S   S E M E S T R I E L S   2 0 1 5

COMMERCES   LOGEMENTS   BUREAUX ET HÔTELS

# AVERTISSEMENT



- Cette présentation a été préparée uniquement à titre informatif, comme complément des informations rendues publiques par ailleurs par Altarea Cogedim, auxquelles les lecteurs sont invités à se référer. Elle ne constitue pas, et ne doit pas être interprétée comme une sollicitation, une recommandation ou une offre d'achat, de vente, d'échange, ou de souscription de titres ou d'instruments financiers d'Altarea Cogedim.
- La distribution du présent document peut être limitée dans certains pays par la législation ou la réglementation. Les personnes entrant par conséquent en possession de cette présentation sont tenues de s'informer et de respecter ces restrictions. Dans les limites autorisées par la loi applicable, Altarea Cogedim décline toute responsabilité ou tout engagement quant à la violation d'une quelconque de ces restrictions par quelque personne que ce soit.

# SOMMAIRE



INTRODUCTION .....	<b>P. 4</b>
RÉALISATIONS 2014 .....	<b>P. 7</b>
FINANCE .....	<b>P. 16</b>
LES LEVIERS DE LA CROISSANCE .....	<b>P. 23</b>
ANNEXES .....	<b>P. 27</b>

# INTRODUCTION



# EVÈNEMENTS DU SEMESTRE



## COMMERCE

- **Rotation du portefeuille**
- **Renforcement du leadership dans le commerce de gares (concours Paris-Austerlitz)**
- **Bonne performance opérationnelle**



## LOGEMENT

- **Forte croissance des ventes (+26% en volume, +20% en valeur)**
- **Accords SNI (~500 lots sous accord et ~800 lots en négociation à fin juillet)**
- **Reprise de la croissance des résultats**



## BUREAU

- **Très forte activité avec 233 M€ de placements (+83%)**
- **Une stratégie en phase avec le marché**



- **Forte amélioration de la structure des financements**

# RÉSULTATS FINANCIERS 1<sup>ER</sup> SEMESTRE 2015

## REPRISE DE LA CROISSANCE



RÉSULTATS	<u>Résultats immobiliers</u> <sup>(1)</sup>		<u>Résultats consolidés</u> <sup>(2)</sup>		
	Chiffre d'affaires	600,5 M€	+24,5%	724,7 M€	+19,5%
	Résultat opérationnel	116,9 M€	+7,5%	104,8 M€	+2,9%
	FFO consolidé <sup>(3)</sup>	100,0 M€	+11,3%	89,8 M€	+7,3%
	FFO part du Groupe	77,5 M€	+11,1%	67,3 M€	+5,8%
	FFO par action après dilution	6,22 €/a.	+3,9%	5,40 €/a.	-1,0%
ANR	ANR de continuation <sup>(4)</sup>		1 583,4 M€	-2,5%	
	ANR par action		126,5 €/a.	-2,5%	
BILAN	Capitaux propres consolidés <sup>(5)</sup>		2,2 Mds€		
	LTV		41,1%		
	Duration dette		6,3 ans		
	Coût moyen		2,15%		

(1) Résultats des activités centres commerciaux, logement, bureau et autres corporate.

(2) Y compris les résultats de Rue du Commerce.

(3) Résultat net à 100% hors variations de valeur, charges calculées, frais de transaction et variations d'impôt différé.

(4) ANR de continuation : valeur de marché des capitaux propres dans une optique de continuation de l'activité / ANR EPRA : 120,0 €/action (-8,2%) / ANR NNAV de liquidation : 120,9 €/action (-2,9%).

(5) Groupe et hors Groupe.

# RÉALISATIONS 1<sup>er</sup> SEMESTRE 2015





# CENTRES COMMERCIAUX ROTATION DU PORTEFEUILLE



- Poursuite de la stratégie de concentration sur des actifs premium
- Arbitrage des actifs non-core

## ACQUISITION QWARTZ



**Nord Ouest Paris / 165 boutiques  
86 000 m<sup>2</sup> / 1<sup>er</sup> centre régional connecté**

**Lancement réussi depuis l'ouverture  
en avril 2014 (Digital Factory) <sup>(1)</sup>**

**Prise de contrôle à 100% <sup>(2)</sup>  
(valorisation ~400 M€)**

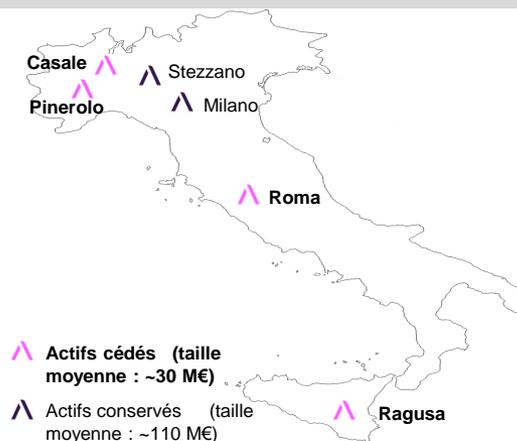
## MISES EN SERVICES



**Marque Avenue®, Aubergenville :  
En complément du centre existant  
12 900 m<sup>2</sup> / 61 boutiques**

**Jas-de-Bouffan, Aix-en-Provence :  
Rénovation / extension  
11 800 m<sup>2</sup> / 69 boutiques**

## CESSIONS ITALIE



**Acquéreur : Tristan Capital Partners**

**Prix : 122 M€ pour les 4 actifs**

(1) Au 30 juin 2015, le Quartz affichait une fréquentation en progression de 11% et un chiffre d'affaires des locataires en progression de 10%, après retraitement de l'effet ouverture.  
(2) Le Quartz a été développé et était jusqu'à présent détenu en joint-venture à 50/50 avec Orion.



# COMMERCE DE GARE

## UN LEADERSHIP EN COMMERCE DE FLUX



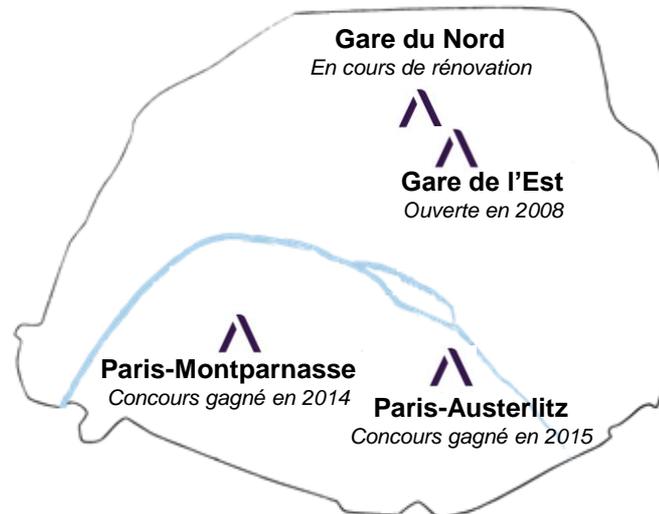
- Un savoir-faire confirmé
- Des rendements au m<sup>2</sup> parmi les plus élevés de France

### PARIS-AUSTERLITZ : 4<sup>ème</sup> CONCOURS GAGNÉ



- Projet de modernisation de grande envergure (60 M de voyageurs à terme contre 22 M)
- Création et exploitation des espaces commerciaux (~30 000 m<sup>2</sup>)
- Concours gagné grâce au concept différenciant de « commerces de flux connectés » développé par le Groupe

### LE LEADER DU COMMERCE DE GARES À PARIS



**300 millions de voyageurs / an (~450 M à terme)**  
**Loyers bruts ~55 M€ à terme**

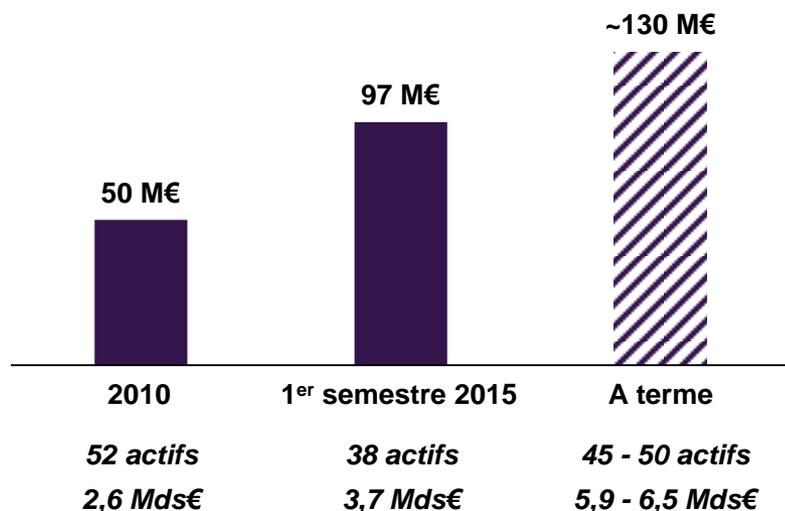


# CENTRES COMMERCIAUX UN PATRIMOINE CONCENTRÉ



- Les objectifs fixés en 2010 sont atteints
- Bonne performance des principaux indicateurs opérationnels

## VALEUR MOYENNE



## PERFORMANCE OPÉRATIONNELLE

<b>CA des locataires</b> <sup>(1)</sup>	<b>+1,1%</b>
<i>Benchmark (CNCC)</i>	-1,8%
<b>Taux d'effort</b> <sup>(2)</sup>	<b>9,6%</b>
<i>Variation</i>	-20 bps
<b>Créances douteuses</b> <sup>(3)</sup>	<b>1,0%</b>
<i>Variation</i>	+30 bps
<b>Loyers nets semestriels</b> <sup>(4)</sup>	<b>80,2 M€</b>
<i>Variation</i>	+3,7%
<i>A périmètre constant</i> <sup>(5)</sup>	+1,1%

(1) Evolution du chiffre d'affaires des locataires à périmètre constant sur les six premiers mois de l'année, en France.

(2) Ratio des loyers et charges TTC facturés aux locataires (y compris allègements), ramenés au chiffre d'affaires TTC de la même période, à 100% en France. Hors actifs en restructuration.

(3) Montant net des dotations et reprises de provisions pour créances douteuses ainsi que pertes définitives sur la période rapporté aux loyers et charges facturés, à 100% en France. Hors actifs en restructuration.

(4) France et International.

(5) Hors impact des mises en service, acquisitions, cessions et restructurations.



# PROMOTION FORTE REPRISE DANS TOUS LES SECTEURS



- La promotion comme moteur de la création de valeur
- Capitalisation sur l'offre multi-produits du Groupe pour originer des grands projets mixtes (segment en croissance rapide)

## PROGRESSION DES RÉSERVATIONS ET PLACEMENTS

	 Réervations <sup>(1)</sup>	 Placements <sup>(2)</sup>	
<b>Volume</b>	2 717 lots (+26%)	5 opérations	
<b>Valeur</b>	641 M€ (+20%)	233 M€ (+83%)	<b>874 M€ (+32%)</b>

## GRANDS PROJETS MIXTES



**BEZONS – CŒUR DE VILLE**

**700 logements  
20 000 m<sup>2</sup> de commerces**



**VILLEURBANNE – LA SOIE**

**600 logements  
4 000 m<sup>2</sup> de commerces  
18 500 m<sup>2</sup> de bureaux**

(1) Réservations en nombre de lots, méthode consolidée, à l'exception des opérations contrôlées conjointement prises en compte à hauteur de leur Q/P de détention. Les réservations d'Histoire & Patrimoine sont prises en compte à hauteur de 55%.

(2) Placements du semestre : Lyon – Sanofi, Marseille – Michelet, Massy – Cinéma, Marseille – Euromed Center Ph. 1, Paris – Rue des Archives.



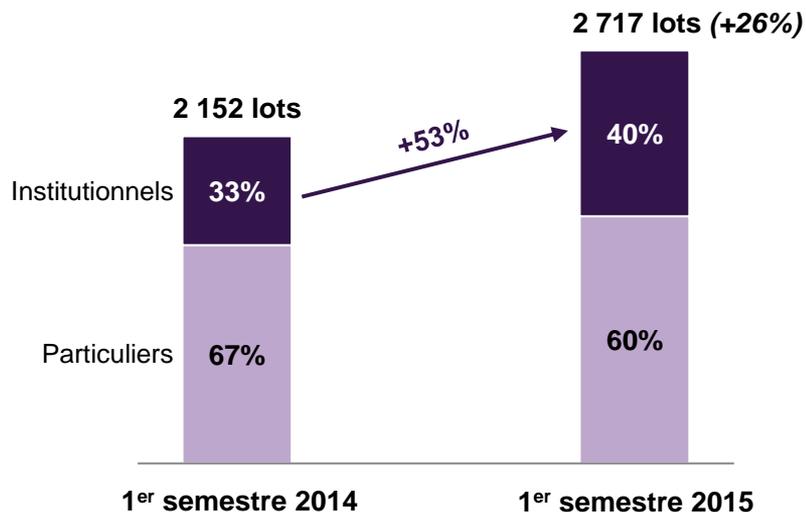
## LOGEMENT

### CROISSANCE DES VENTES AUX INSTITUTIONNELS



- Une offre spécialement conçue pour les institutionnels
- Une stratégie initiée depuis plusieurs années auprès des grands institutionnels (assureurs, caisses de retraites...) qui porte ses fruits

#### LE MOTEUR DE LA CROISSANCE DES VENTES <sup>(1)</sup>



#### SIGNATURE D'UN ACCORD CADRE AVEC LA SNI



- Partenariat avec la SNI sur 5 ans sur le logement intermédiaire
- Réalisé à fin juillet 2015 (non pris en compte dans les réservations du semestre) :
  - ➔ 180 lots signés
  - ➔ 300 lots sous accord
  - ➔ ~800 lots en négociation

(1) Réservations en nombre de lots, méthode consolidée, à l'exception des opérations contrôlées conjointement prises en compte à hauteur de leur Q/P de détention. Les réservations d'Histoire & Patrimoine sont prises en compte à hauteur de 55%.

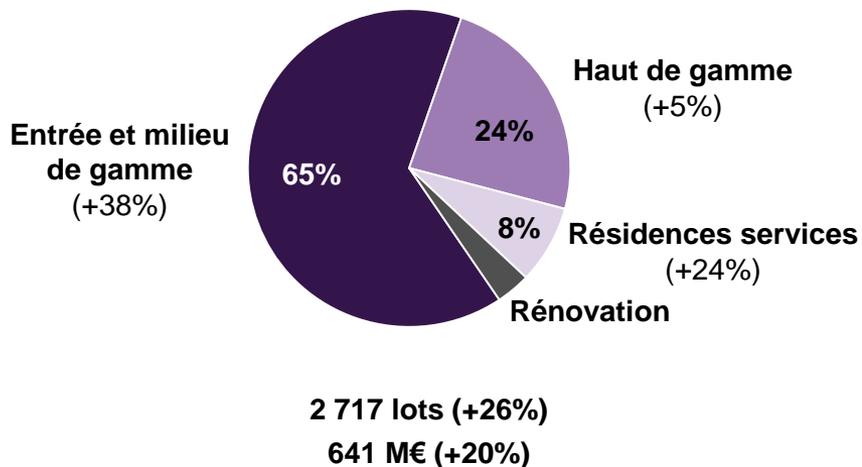


# LOGEMENT FORTE CROISSANCE



- Progression des ventes tirées par l'entrée et le milieu de gamme <sup>(1)</sup>
- Progression du cash-flow opérationnel grâce aux volumes

## RÉSERVATIONS



## RÉSULTATS

<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>451,2 M€</b>	<b>+23%</b>
<b>Cash-flow opérationnel</b>	<b>24,5 M€</b>	<b>+52%</b>
% CA	5,4%	+ 100 bps
<b>Backlog <sup>(2)</sup></b>	<b>1 535 M€</b>	<b>+5%</b>
	20 mois	-2 mois
<b>Offre et portefeuille <sup>(3)</sup></b>	<b>5 348 M€</b>	<b>+8%</b>
Dont entrée et milieu de gamme	3 028 M€	+9%

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

(2) Le backlog est composé du CA HT des ventes notariées restant à appréhender à l'avancement de la construction et des réservations des ventes au détail et en bloc à régulariser chez notaires.

(3) L'offre à la vente est constituée des lots disponibles à la vente en valeur TTC. La décomposition de l'offre n'intègre pas l'offre sur produits de Rénovation Histoire & Patrimoine (22 M€ TTC). Le portefeuille foncier est constitué par les programmes maîtrisés (par le biais d'une promesse de vente, quasi exclusivement sous forme unilatérale) dont le lancement n'a pas encore eu lieu, en valeur TTC.



# BUREAU

## ACTIVITÉ TRÈS SOUTENUE DANS TOUS LES DOMAINES



- Placements du semestre : 233 M€ (+83%) sur 5 opérations <sup>(1)</sup>

### INVESTISSEMENT



**Acquisition des Tours Pascal**

**63 500 m<sup>2</sup>**

**Restructuration lourde**

**Une opération AltaFund <sup>(2)</sup> en joint-venture à 50/50 avec Goldman Sachs**

### LOCATION



**Signature d'un BEFA avec Capgemini pour la tour Ivoire (Lyon Gerland)**

**Cession en VEFA fin juillet + signature d'un CPI avec le Groupe**

**7 550 m<sup>2</sup>  
3<sup>ème</sup> opération à Lyon Gerland**

**Livraison mi-2016**

### VENTE



**Vente du siège de Sanofi Pasteur et Merial (Lyon) à Predica**

**15 100 m<sup>2</sup>**

**Ensemble immobilier de 4 bâtiments HQE en cours de travaux**

**Livraison début 2017**

(1) Placements du semestre : Lyon Sanofi, Marseille Michelet, Massy Cinéma, Marseille Euromed Center Ph. 1, Paris Rue des Archives.

(2) AltaFund est un fonds d'investissement discrétionnaire doté de 650 millions d'euros de fonds propres dont le Groupe est l'opérateur exclusif et l'un des principaux actionnaires avec une quote-part d'intérêts de 17% sur les opérations réalisées avant 2015 et une quote-part d'intérêts de 30% sur les opérations réalisées à partir de 2015 (y compris les Tours Pascal).



# BUREAU RÉSULTATS



- Stabilité des résultats semestriels, non représentatifs de la tendance annuelle

## TOULOUSE BLAGNAC



**Locataire : Safran (siège social régional de 25 000 m<sup>2</sup>)**

**Investisseur : Prédica (CPI signé avec le Groupe)**

**Lancement des travaux : T3 2014  
Livraison : Fin 2015**

## RÉSULTATS

<b>Marge immobilière</b> (promotion)	6,6 M€	
<b>Honoraires</b> (prestataire)	8,7 M€	
<b>Q/P sociétés mises en équivalence</b> (investissement) <sup>(1)</sup>	1,0 M€	
<b>⇒ Total revenus</b>	<b>16,3 M€</b>	<b>+15%</b>
<b>Cash-flow opérationnel</b>	<b>8,5 M€</b>	<b>-1%</b>

(1) Principalement Altafund.

# FINANCE





# CROISSANCE DES RÉSULTATS



- Des résultats en hausse
- Des indicateurs par action qui ne reflètent pas encore la reprise constatée au niveau opérationnel
- Une structure d'endettement profondément améliorée

RESULTATS			INDICATEURS PAR ACTION			REPROFILAGE DE L'ENDETTEMENT
RO immobilier <sup>(1)</sup>	116,9 M€	+7,5%	FFO immobilier <sup>(1)</sup>	6,22 €/a.	+3,9%	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ 1,4 Md€ de financements signés</li><li>▪ Duration portée à 6,3 ans</li><li>▪ Rallongement de la couverture de taux</li></ul>
RO consolidé <sup>(2)</sup>	104,8 M€	+2,9%	FFO consolidé <sup>(2)</sup>	5,40 €/a.	-1,0%	
FFO immobilier <sup>(1)</sup>	100,0 M€	+11,3%				
FFO consolidé <sup>(2)</sup>	89,8 M€	+7,3%	ANR <sup>(3)</sup>	126,5 €/a.	-2,5%	

(1) Résultat opérationnel des activités centres commerciaux, logement, bureau et autres corporate.

(2) Y compris la contribution de Rue du Commerce.

(3) ANR de continuation : valeur de marché des capitaux propres dans une optique de continuation de l'activité / ANR EPRA : 120,0 €/action (-8,2%) / ANR NNAV de liquidation : 120,9 €/action (-2,9%).



# CHIFFRE D'AFFAIRES ET RÉSULTAT OPÉRATIONNEL



- Reprise de la croissance des activités immobilières
- Contribution négative du e-commerce

## CHIFFRE D'AFFAIRES

Centres commerciaux	96,8 M€	+2%
Logement	450,8 M€	+22%
Bureau	52,9 M€	+170%
<b>CA immobilier<sup>(1)</sup></b>	<b>600,5 M€</b>	<b>+24,5%</b>
<hr/>		
<b>CA consolidé<sup>(2)</sup></b>	<b>724,7 M€</b>	<b>+19,5%</b>

## RÉSULTAT OPÉRATIONNEL

Centres commerciaux	82,7 M€	
Logement	24,5 M€	
Bureau	8,5 M€	
<b>RO immobilier<sup>(1)</sup></b>	<b>116,9 M€</b>	<b>+7,5%</b>
% CA	19,5%	
<hr/>		
<b>RO consolidé<sup>(2)</sup></b>	<b>104,8 M€</b>	<b>+2,9%</b>
% CA	14,5%	

(1) Résultat opérationnel des activités centres commerciaux, logement, bureau et autres corporate.

(2) Y compris la contribution de Rue du Commerce.

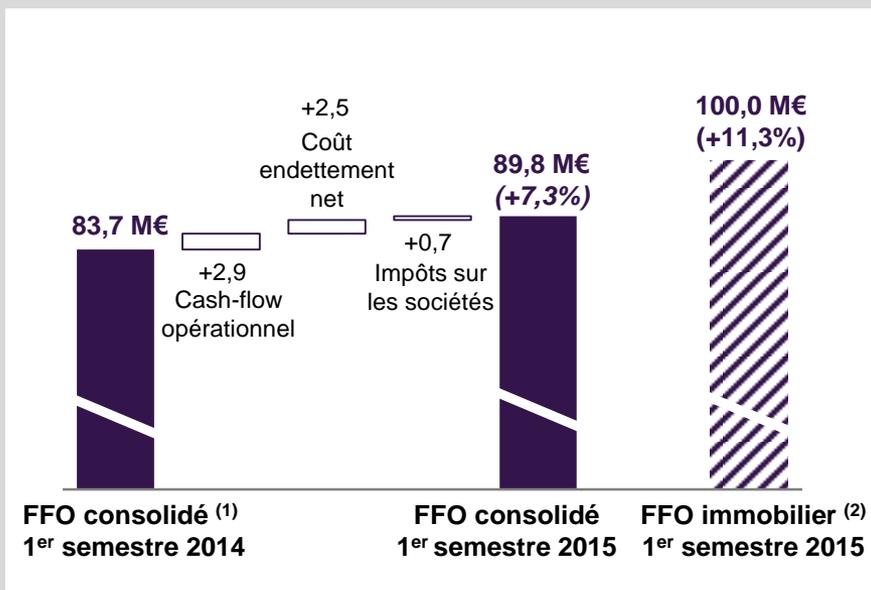


# FFO ET RÉSULTAT NET

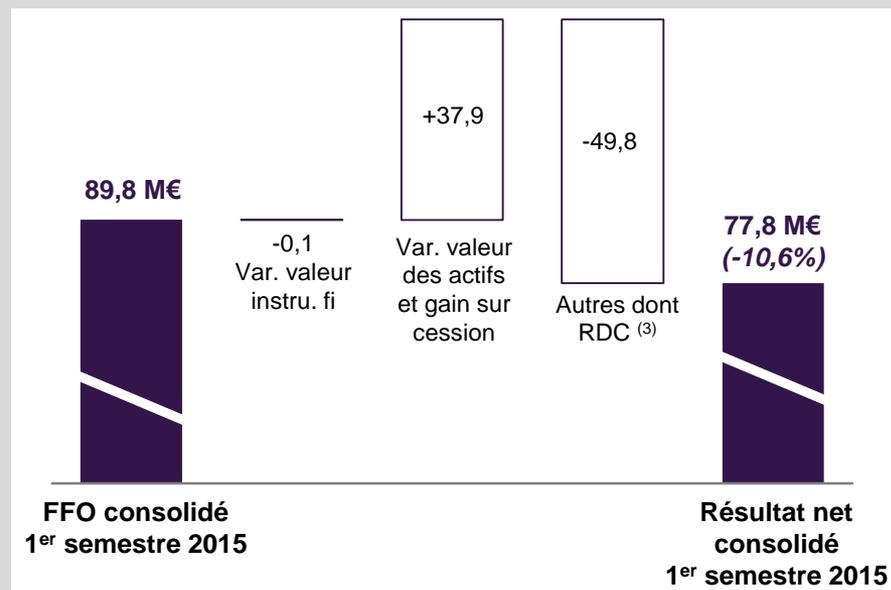


- Progression à deux chiffres du FFO immobilier
- Impact de la mise à la valeur de Rue du Commerce

## FFO



## RESULTAT NET CONSOLIDÉ



(1) Données 2014 retraitées de l'incidence de l'application de l'interprétation IFRIC 21 – Taxes. Cette interprétation s'appliquant de façon rétrospective, en conséquence les états financiers présentés au titre des exercices comparatifs ont été retraités (impacts faibles).

(2) Résultat opérationnel des activités centres commerciaux, logement, bureau et autres corporate.

(3) Impôts différés, résultats de cessions et charges calculées et ajustement de valeur RDC.

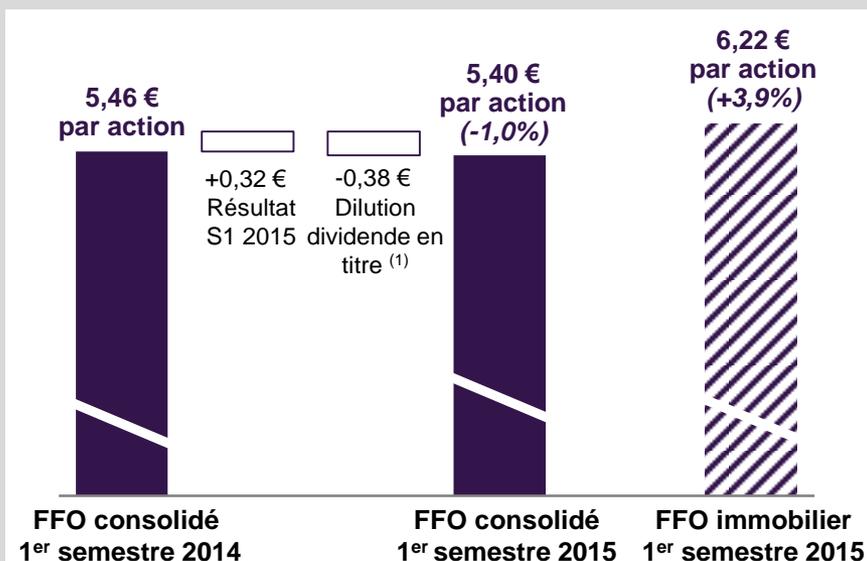


# INDICATEURS PAR ACTION

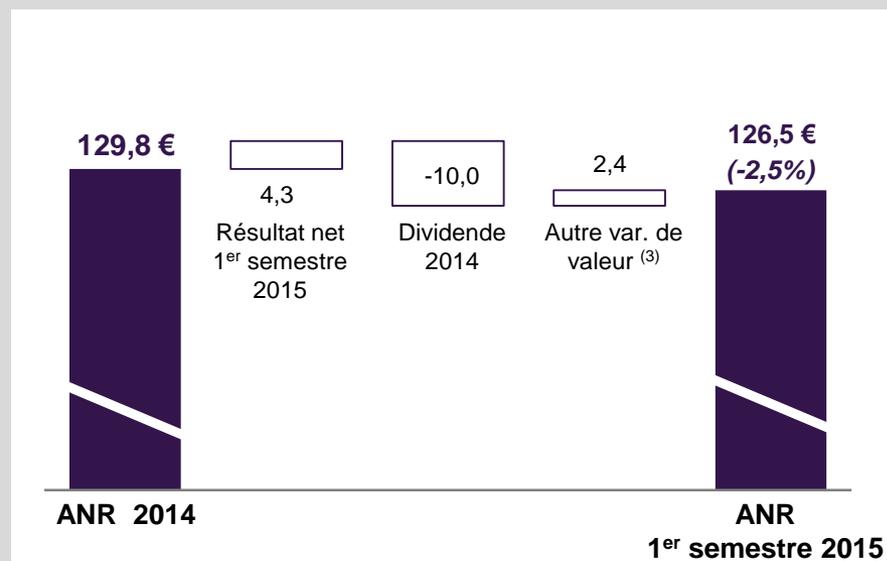


- Des indicateurs par action qui ne reflètent pas encore la croissance des résultats constatée au niveau opérationnel
- Un ratio FFO/ANR à 8,5%

## FFO PAR ACTION



## ANR DE CONTINUATION DILUÉ PAR ACTION (2)



(1) Dividende versé au titre de l'exercice 2013, création de 922 692 nouvelles actions à 108,3 €/action.

(2) ANR de continuation : valeur de marché des capitaux propres dans une optique de continuation de l'activité / ANR EPRA : 120,0 €/action (-8,2%) / ANR NNNAV de liquidation : 120,9 €/action (-2,9%). L'ANR de continuation dilué et l'ANR NNNAV de liquidation tiennent compte de la valeur de marché des instruments financiers (en nette hausse) contrairement à l'ANR EPRA. La baisse de l'ANR EPRA est donc plus importante que celles de l'ANR de continuation dilué et de l'ANR NNNAV de liquidation.

(3) Autres variations de valeurs : plus-values latentes, valeur de marché de la dette à taux fixe, fiscalité, droits et part des commandités.



# OPTIMISATION DE LA STRUCTURE D'ENDETTEMENT

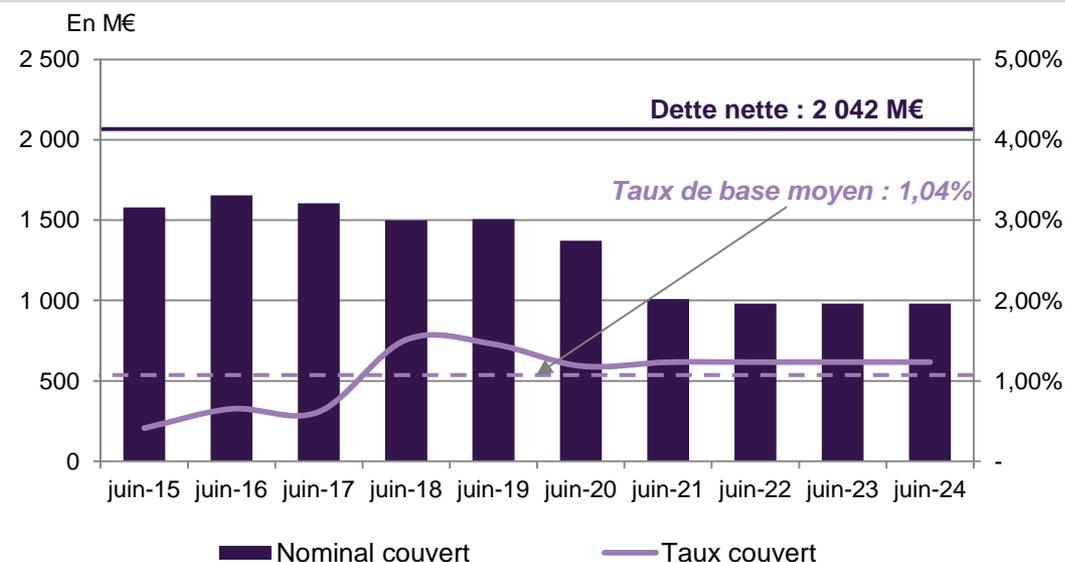


- Le Groupe a saisi une fenêtre particulièrement favorable pour procéder à un « reprofilage » à long terme de sa dette

## IMPORTANT TRAVAIL EFFECTUÉ SUR LA DETTE

- 1,4 Md€ de nouveaux financements montés <sup>(1)</sup> :
  - 20 actifs financés / refinancés (majoritairement sous forme hypothécaire)
  - Duration moyenne : 8,4 ans
  - Spread moyen : 112 bps

## NOUVEAU PROFIL DE COUVERTURE EN TAUX <sup>(2)</sup>



(1) Signés ou engagements fermes reçus.

(2) Annulation des swaps 2017-2020 @ 2,50%, souscription de swaps à départ décalé 2018-2025 @ 1,30%.



## UN PROFIL D'ENDETTEMENT OPTIMISÉ



- Duration longue, coût bas
- Visibilité à long terme
- Ratios d'endettement très solides

### UN COÛT MAÎTRISÉ SUR LES 6 PROCHAINES ANNÉES

- Spread moyen sur la dette existante : ~100 / 140 bps
- Nominal couvert : ~ 75% à 50%
- Taux de base couvert : ~1,04%

### UNE STRUCTURE D'ENDETTEMENT TRÈS SOLIDE

<b>Dette nette</b>	<b>2 042 M€</b> +270 M€
<b>Duration</b>	<b>6,3 ans</b>
<b>Coût moyen</b>	<b>2,15%</b>
<b>LTV (1)</b>	<b>41,1%</b>
<b>ICR (2)</b>	<b>7,5 x</b>
<b>Trésorerie mobilisable</b>	<b>539 M€</b>

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

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

# CONCLUSION





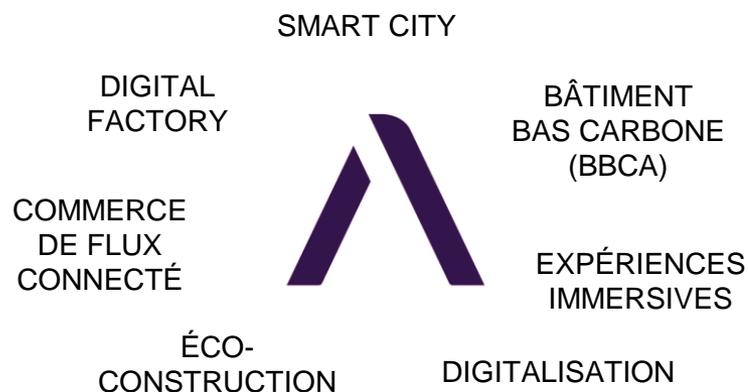
# INNOVATION

## LE LEVIER DU DÉVELOPPEMENT



- Création d'une cellule transversale dédiée à l'innovation : AltaFuture
- Affirmation du leadership en matière de Foncière connectée

### ALTAUTURE



⇒ **Un foisonnement d'innovations dans tous les métiers du Groupe**

### QWARTZ : 1<sup>ER</sup> CENTRE COMMERCIAL CONNECTÉ



⇒ **La Digital Factory a accéléré la montée en puissance du Centre <sup>(4)</sup>**

(1) Au moyen des multiples canaux du Groupe : Wifi et géolocalisation, programmes de fidélité, sites web et applications des centres commerciaux mobiles, réseaux sociaux, Rue du Commerce.

(2) Via un système dédié de traitement des données (une « DMP », Data Management Plateform).

(3) En vue de leur exploitation (analyses automatisées des données, reportings...) et de l'établissement de plans d'action ciblés.

(4) Le Quartz a ouvert en avril 2014. Au 30 juin 2015, il affichait une fréquentation en progression de 11% et un chiffre d'affaires des locataires en progression de 10%, après retraitement de l'effet ouverture.



# PIPELINE

## UN POTENTIEL DE CROISSANCE UNIQUE



- Grâce à son offre multi-produits, l'expertise de ses équipes et son organisation transversale, Altarea Cogedim a su bâtir un pipeline de projets unique par sa taille et sa qualité
- Ce pipeline fonde les perspectives de croissance du Groupe à long terme

Pipeline consolidé Groupe				
<b>Nombre de projets et lots</b> <sup>(1)</sup>	13 -	- 22 300	25 -	<b>38</b> <b>22 300 lots</b>
<b>Surfaces (m<sup>2</sup>)</b> <sup>(2)</sup>	490 000	1 285 000	523 000	<b>2,3 millions m<sup>2</sup></b> <b>(+4,2%)</b>
<b>Investissement Rendement</b>	2,2 Mds€ <sup>(3)</sup> 8,2%	-	-	-
<b>Valeur potentielle</b> <sup>(4)</sup>	3,3 Mds€	5,3 Mds€	1,8 Md€ <sup>(5)</sup>	<b>10,5 Mds€ (+7,6%)</b>

(1) Nombre de projets de développement pour les Commerces, et Bureaux, et nombre de lots pour les Logements.

(2) Commerce : m<sup>2</sup> GLA créés. Logement : surface habitable. Bureau : SHON ou surface utile. Variation calculée par rapport au 31/12/2014.

(3) Montant des investissements à 100% (1,7 Md€ en Q/P Groupe).

(4) Valeur des Centres commerciaux : loyers à 100% capitalisés à 5,5% / Commerces de proximité valorisés : 2 500 €/m<sup>2</sup> / Valeur des logements : offre à la vente + portefeuille (i.e. hors opérations en cours de construction) / Valeurs bureaux : VEFA/CPI : Q/P montants signés, MOD : Q/P honoraires capitalisés, Altafund : prix de revient à 100%. Variation calculée par rapport au 31/12/2014.

(5) Dont 660 M€ Investisseurs/AltaFund (prix de revient total de l'opération à 100%), 1 120 M€ Promoteur (montant du contrat signé) et 60 M€ Prestataire (honoraires capitalisés).



Croissance significative des résultats attendue sur 2015

Dividende 2016 > 10,00€



# ANNEXES



# COMPTE DE RÉSULTAT DÉTAILLÉ



En M€	30/06/2015			30/06/2014 <sup>(1)</sup>			
	Cash-flow courant des opérations (FFO)		Variation de valeurs, charges calculées et frais de transaction	TOTAL	Cash-flow courant des opérations (FFO)	Variation de valeurs, charges calculées et frais de transaction	TOTAL
Centres commerciaux	96,8	2%	-	96,8	94,6	-	94,6
Commerce "Online"	124,2	(0)%	-	124,2	124,3	-	124,3
Logement	450,8	22%	-	450,8	368,3	-	368,3
Bureau	52,9	170%	-	52,9	19,6	-	19,6
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES</b>	<b>724,7</b>	<b>19%</b>		<b>724,7</b>	<b>606,7</b>		<b>606,7</b>
Centres commerciaux	82,7	(2,0)%	32,3	115,0	84,4	(27,8)	56,4
Commerce "Online"	(12,1)	77,0%	(33,6)	(45,7)	(6,8)	(0,5)	(7,3)
Logement	24,5	51,9%	(1,5)	23,0	16,1	(2,7)	13,4
Bureau	8,5	(0,7)%	(0,3)	8,2	8,6	2,5	11,1
Autres	1,1	-	(2,4)	(1,3)	(0,5)	(3,5)	(4,0)
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>	<b>104,8</b>	<b>2,9%</b>	<b>(5,5)</b>	<b>99,3</b>	<b>101,8</b>	<b>(31,9)</b>	<b>69,9</b>
Coût de l'endettement net	(14,0)	(14,8)%	(3,0)	(17,0)	(16,5)	(2,7)	(19,2)
Var. de valeur et résultat de cessions des IF	-	-	(0,2)	(0,2)	-	(44,5)	(44,5)
Résultat de cession de participation	-	-	7,8	-	-	(0,0)	(0,0)
Impôts sur les sociétés	(1,0)	-	(3,3)	(4,3)	(1,7)	82,5	80,8
<b>RESULTAT NET</b>	<b>89,8</b>	<b>7,3%</b>	<b>(12,0)</b>	<b>77,8</b>	<b>83,7</b>	<b>3,4</b>	<b>87,1</b>
<i>Dont Résultat Net, Part du Groupe</i>	<i>67,3</i>	<i>5,8%</i>	<i>(14,3)</i>	<i>53,0</i>	<i>63,6</i>	<i>2,2</i>	<i>65,7</i>
<i>Nombre moyen d'actions après effet dilutif (en millions)</i>	<i>12,452</i>				<i>11,645</i>		
<b>FFO PART DU GROUPE PAR ACTION</b>	<b>5,40€</b>	<b>(1,0)%</b>			<b>5,46€</b>		

(1) Données 2014 retraitées de l'incidence de l'application de l'interprétation IFRIC 21 – Taxes. Cette interprétation s'appliquant de façon rétrospective, en conséquence les états financiers présentés au titre des exercices comparatifs ont été retraités.

# BILAN DÉTAILLÉ (1/2)



En M€	30/06/2015	31/12/2014
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>4239,1</b>	<b>3940,6</b>
Immobilisations incorporelles	233,5	244,7
<i>dont Ecart d'acquisition</i>	128,7	128,7
<i>dont Marques</i>	95,9	96,8
<i>dont Autres immobilisations incorporelles</i>	8,9	19,2
Immobilisations corporelles	9,8	10,6
Immeubles de placement	3 532,5	3 163,6
<i>dont Immeubles de placement évalués à la juste valeur</i>	3 288,7	2 974,4
<i>dont Immeubles de placement évalués au coût</i>	243,8	189,2
Titres et investissements dans les sociétés mises en équivalence ou non consolidées	299,3	362,0
Créances et autres actifs financiers non courants	43,3	43,3
Impôt différé actif	120,7	116,4
<b>ACTIFS COURANTS</b>	<b>1 476,8</b>	<b>1 406,4</b>
Actifs non courants détenus en vue de la vente	1,7	0,7
Stocks et en-cours nets	572,1	617,9
Clients et autres créances	498,6	392,5
Créance d'impôt sur les sociétés	5,8	6,3
Créances et autres actifs financiers courants	26,3	15,2
Instruments financiers dérivés	26,0	15,9
Trésorerie et équivalents de trésorerie	346,4	358,0
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>5 715,9</b>	<b>5 347,0</b>

# BILAN DÉTAILLÉ (2/2)



En M€	30/06/2015	31/12/2014
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>2 155,6</b>	<b>2 169,2</b>
<b>Capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altarea SCA</b>	<b>1 180,0</b>	<b>1 249,5</b>
Capital	191,2	191,2
Primes liées au capital	396,8	518,7
Réserves	538,9	425,2
Résultat, part des actionnaires d'Altarea SCA	53,0	114,3
<b>Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales</b>	<b>975,7</b>	<b>919,8</b>
Réserves, part des actionnaires minoritaires des filiales	755,8	579,1
Autres éléments de capitaux propres, Titres Subordonnés à Durée Indéterminée	195,1	195,1
Résultat, part des actionnaires minoritaires des filiales	24,9	145,6
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>	<b>2 169,9</b>	<b>1 849,8</b>
Emprunts et dettes financières à plus d'un an	2 098,3	1 795,1
<i>dont Prêts participatifs et avances associés</i>	54,9	50,8
<i>dont Emprunts obligataires</i>	477,5	477,2
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit</i>	1 565,8	1 267,1
Provisions long terme	36,3	21,3
Dépôts et cautionnements reçus	28,6	26,2
Impôt différé passif	6,7	7,4
<b>PASSIFS COURANTS</b>	<b>1 390,4</b>	<b>1 327,1</b>
Emprunts et dettes financières à moins d'un an	394,3	448,3
<i>dont Emprunts obligataires</i>	4,2	4,3
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit (hors trésorerie passive)</i>	262,7	326,5
<i>dont Billets de trésorerie</i>	61,5	53,0
<i>dont Concours bancaires (trésorerie passive)</i>	16,5	2,1
<i>dont Avances Groupe et associés</i>	49,4	62,3
Instruments financiers dérivés	46,7	102,7
Dettes fournisseurs et autres dettes	805,9	757,4
Dettes d'impôt exigible	18,0	18,7
Dettes auprès des actionnaires	125,4	0,0
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>5 715,9</b>	<b>5 347,0</b>

# ACTIF NET RÉÉVALUÉ



ANR GROUPE	30/06/2015				31/12/2014	
	En M€	Var	€/action	Var/act.	En M€	€/action
<b>Capitaux propres consolidés part du Groupe</b>	<b>1 180,0</b>		<b>94,3</b>		<b>1 249,5</b>	<b>99,9</b>
Autres plus-values latentes	281,8				276,8	
Retraitement des instruments financiers	22,2				87,8	
Impôt différé au bilan sur les actifs non SIIC (actifs à l'international)	18,0				22,4	
Provisions Italie	-				-	
<b>ANR EPRA</b>	<b>1 502,0</b>	<b>(8,2)%</b>	<b>120,0</b>	<b>(8,2)%</b>	<b>1 636,5</b>	<b>130,8</b>
Valeur de marché des instruments financiers	(22,2)				(87,8)	
Valeur de marché de la dette à taux fixe	(11,6)				(13,1)	
Impôt effectif sur les plus-values latentes non SIIC *	(6,6)				(17,6)	
Optimisation des droits de mutations*	65,7				55,6	
Part des commandités**	(14,5)				(14,9)	
<b>ANR NNNAV de liquidation</b>	<b>1 512,8</b>	<b>(2,1)%</b>	<b>121,9</b>	<b>(2,1)%</b>	<b>1 558,6</b>	<b>124,6</b>
Droits et frais de cession estimés	71,3				65,9	
Part des commandités**	(0,7)				(0,6)	
<b>ANR de continuation dilué</b>	<b>1 583,4</b>	<b>(2,5)%</b>	<b>126,5</b>	<b>(2,5)%</b>	<b>1 623,9</b>	<b>129,8</b>

\* En fonction du mode de cession envisagé (actif ou titres)

\*\* Dilution maximale de 120 000 actions

\*\*\* Nombre d'actions diluées

12 513 394

12 512 638



# R É S U L T A T S   S E M E S T R I E L S   2 0 1 5

COMMERCE   LOGEMENTS   BUREAUX ET HÔTELS