

PREMIER DÉVELOPPEUR IMMOBILIER

RÉSULTATS SEMESTRIELS 2018



Disclaimer

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.

L'opération présentée en couverture est Joia Meridia à Nice



Chiffres clés du 1^{er} semestre 2018



Chiffre d'affaires

798,5 M€
+25%



Chiffre d'affaires

192 M€
+15%



Loyers nets

84,2 M€
+0,9% à p.cst.



Chiffre d'affaires

1 096 M€
+20,1%

Réservations

5 207 lots
+8%

Placements

332 M€

Patrimoine

4,7 Mds€ DI
36 actifs

FFO

124,2 M€
+7,6%

7,8 €/action
+2,6%

ANR

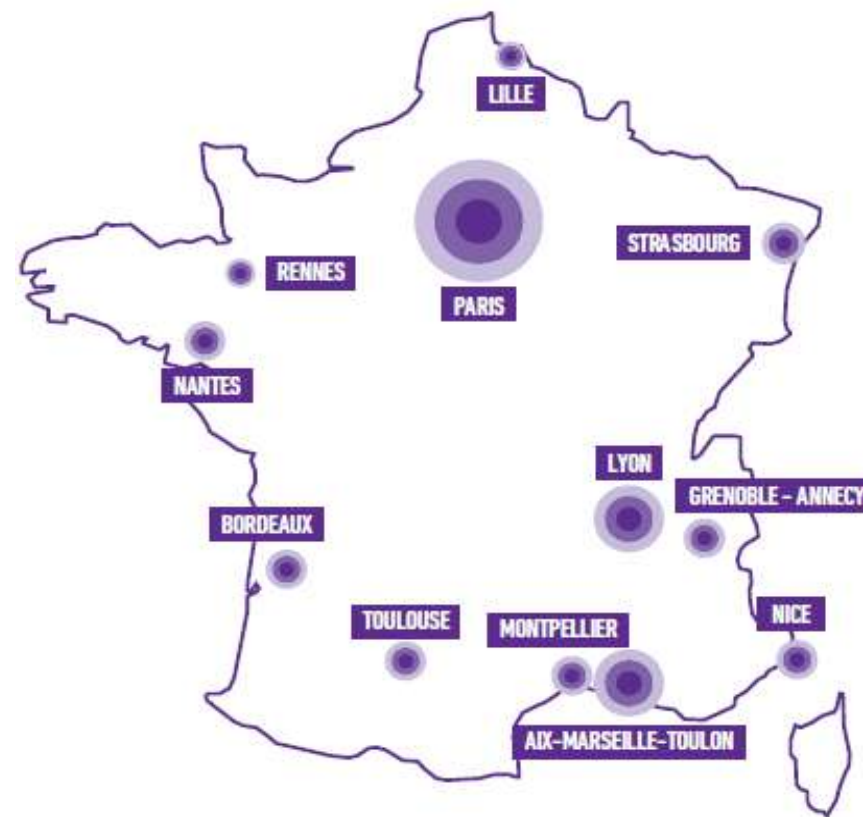
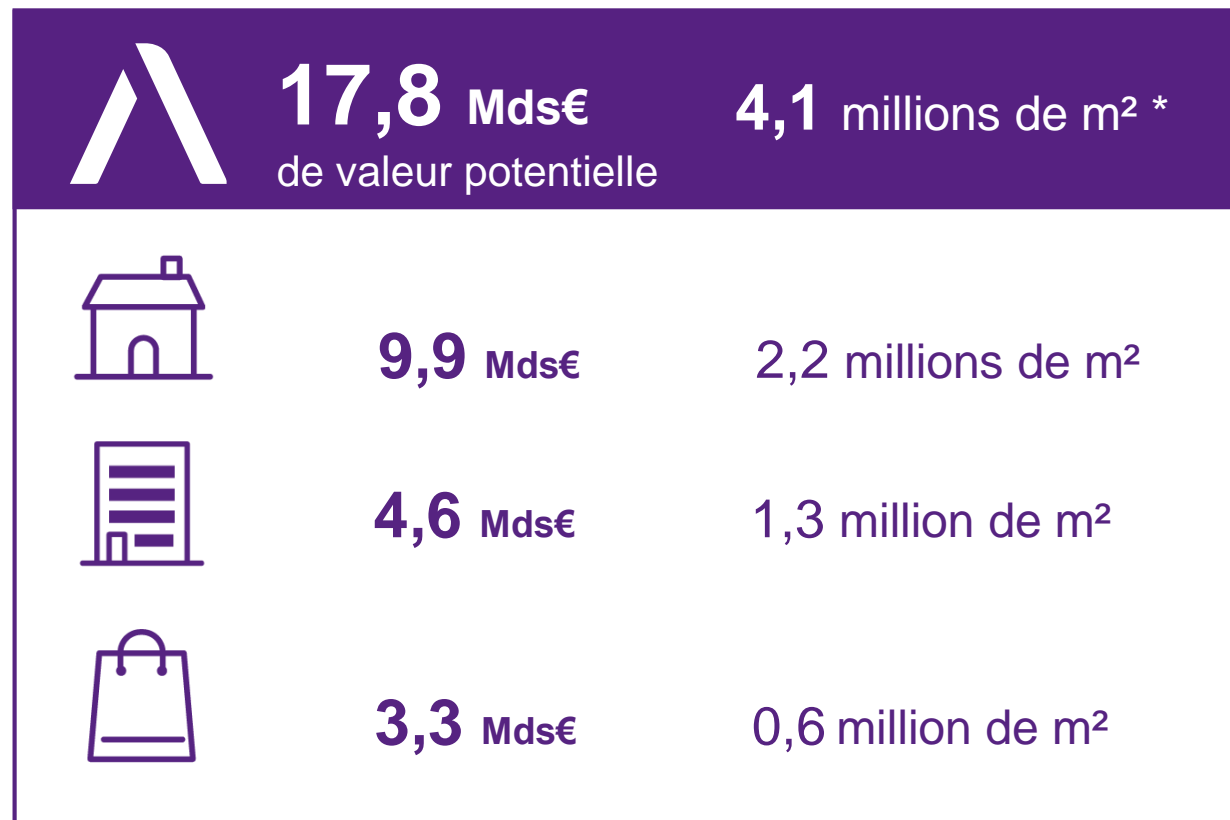
2 747 M€

171,2 €/act.
+7,0% sur un an



Pipeline

Premier développeur immobilier de France



* Pipeline sécurisé essentiellement sous forme d'options



01. GRANDS PROJETS MIXTES



Joià Méridia - Nice



Grands projets mixtes

Des besoins immenses en équipements immobiliers

Métropolisation des territoires

Des zones situées autrefois en périphérie de l'agglomération principale se transforment en véritables cœurs urbains

En Ile-de-France : le Grand Paris

Massy, Issy-les-Moulineaux, Bezons, Bobigny, Marne-la-Vallée...

En régions : les aires métropolitaines

Lyon, Bordeaux, Toulouse, Nice, Strasbourg...

MASSY-PALISEAU, UNE VILLE CONSTRUITE AUTOUR D'UNE GARE

Massy en 1950
(6 400 habitants)



Massy-Palaiseau aujourd'hui
(82 000 habitants)



Massy Place du Grand-Ouest (100 000 m²)
livré en 2017



Altarea Cogedim

Leader des grands projets mixtes en France



AEROSPACE - Toulouse - 75 000 m²

10
opérations en cours

> 860 000 m²
surface totale à 100%

**Interlocuteur unique
des collectivités**

Différent par :

Son savoir-faire commerce/loisir

Son organisation dédiée

La puissance du Groupe



Deux nouveaux grands projets



JOIA MERIDIA - Nice - 73 500 m²



QUARTIER DES GASSETS - Marne-la-Vallée - >100 000 m²



800 lots



2 900 m²



4 700 m²



8 000 m²

Projet mixte à dominante commerciale
capitalisant sur un lieu de vie d'exception



02. LOGEMENT



L'Hospitalité - Kremlin-Bicêtre

Marché du logement neuf : les tendances

UN MARCHÉ À 2 VITESSES

Légère baisse au niveau national

~120 000 lots attendus

Ralentissement des zones B2 et C

Demande en baisse pour les maisons individuelles

Les métropoles ne sont pas concernées

Accélération de la demande

Pénurie d'offre

ÉVOLUTION DE LA DEMANDE

Des accédants solvabilisés

Stabilité des prix

Taux d'intérêt et assurance crédit

Un nouveau type d'investisseurs particuliers

Plus jeunes, plus mobiles

Investissement plébiscité vs. accession

Des institutionnels actifs

Succès du LLI

Faible impact de la réforme HLM

LA PROBLÉMATIQUE DE L'OFFRE

Rareté du foncier exploitable à court terme

Délais de réalisation

Elections municipales

Multiplication des recours

La loi ELAN aura peu d'impact sur ce contexte



1^{er} semestre 2018

Forte activité opérationnelle

APPROVISIONNEMENTS



MELUN HOPITAL – Melun (77)

1 990 M€
TTC

8 074 lots

LANCEMENTS COMMERCIAUX



CŒURS MEUNIERS – Bagneux (92)

1 296 M€
TTC

96 opérations

PLACEMENTS



RÉVÉLATIONS – Nantes (44)

5 207 lots
1 282 M€ TTC

+8%

+7%

CHIFFRE D'AFFAIRES



GRAND CŒUR – Bures-sur-Yvette (91)

798 M€ HT

+25%
+31% en ancienne norme



Une stratégie multimarques

OBJECTIF : GAGNER DES PARTS DE MARCHÉ



Une grande marque nationale
présente sur tout le territoire



Renforcée par une 2^{ème} marque
dans les grandes métropoles

Zones où la profondeur du marché permet une présence multiple
Pour saisir les opportunités via plusieurs canaux



Et par des marques de niche
permettant de compléter l'offre produits

Monuments historiques
Résidences services



ORGANISATION

**Enjeux opérationnels traités
au niveau de chaque marque**

- ⇒ Sourcing, réalisation, clients
- ⇒ Chaque entité conserve sa culture

**Mutualisation des moyens
et outils métiers
au niveau du pôle promotion**

- ⇒ Digitalisation, CRM, Distribution & Réseaux

**Centralisation du financement
et des fonctions support
au niveau du Groupe**

- ⇒ RH, DSI, comptabilité...



Histoire & Patrimoine

Leader de la rénovation des Monuments Historiques



Un promoteur spécialisé dans la restructuration d'immeubles remarquables et la défiscalisation

Monuments Historiques / Malraux / Déficit foncier / Pinel

Chiffre d'affaires : 100 à 200 M€



HÔTEL VOYSIN - Paris Le Marais



HÔTEL D'AUX - Nantes

Des synergies de développement avec le Groupe

Enrichir le dialogue avec les collectivités

Accéder à des fonciers remarquables



Neuilly-sur-Marne

*Reconversion d'un hôpital XIX^{ème} siècle
en 200 logements H&P
+ 1 800 logements neufs Cogedim*



21^{ème} DISTRICT - Pantin

*Reconversion des usines Marchal
en 50 appartements et lofts H&P
+ 200 logements neufs Cogedim*

Juin 2014 Acquisition par Altarea Cogedim de 55% du capital de la société

Juillet 2018 Acquisition des 45% résiduels



Pipeline

Fortes perspectives

9,9 Mds€ TTC
valeur potentielle

4 ans d'activité

40 181 lots

99 %
en zones tendues éligibles Pinel

Révélation – 1^{ère} reconversion d'une maison d'arrêt en France – Nantes



158
logements

dont **50%**
de logements sociaux

1
crèche de 40 berceaux

1
salle de spectacle

Pyramide d'Or 2018
Grand Prix National



03. IMMOBILIER D'ENTREPRISE



Un marché francilien dynamique

RARETÉ DE L'OFFRE

Reprise de l'emploi

+83 000 emplois sur 6 mois

Hausse de la demande

Demande placée : +15%
+28% pour les surfaces >5000 m²

Offre limitée d'immeubles rénovés

Taux de vacance : 5,6 %
Notamment sur les grandes surfaces

AUGMENTATION DES VALEURS LOCATIVES

Pénurie de l'offre adaptée

Volumes de transactions en hausse
+ Baisse de l'offre immédiate

Augmentation des loyers faciaux

+6% pour les immeubles neufs

Baisse des mesures d'accompagnement

INVESTISSEMENT : UN MARCHÉ PORTEUR

Des investissements en forte croissance

9,1 Mds€ investis (+69%)

Un marché tiré par les grandes opérations

28 opérations supérieures à 100 M€

Compression des taux

Paris QCA : 3,00 – 3,50%



Immobilier d'entreprise

Premier développeur en France

55

projets maîtrisés

1 270 300 m²

à 100%

Investissement



BRIDGE – Issy-les-Moulineaux

7 opérations / **231 700** m²

Promotion CPI / VEFA / MOD



BALMA (Orange) – Toulouse

44 opérations / **959 900** m²
4 opérations de MOD / **78 700** m²



1^{er} semestre 2018

Montée en puissance des résultats

APPROVISIONNEMENTS



Tour CB3 – Courbevoie

6 opérations

447 000 m²

PLACEMENTS



Bassins à Flots – Bordeaux (VEFA)

332 M€ TTC

CHANTIERS EN COURS



CONVERGENCE – Rueil Malmaison

24 opérations

374 050 m²

CHIFFRE D'AFFAIRES

191,8 M€
+15%

RÉSULTAT OPÉRATIONNEL

42,5 M€
+29%



Cession de KOSMO (Neuilly-sur-Seine) pour 466 M€

CHRONOLOGIE DE L'OPÉRATION

Décembre 2013	Acquisition des 2 lots de la copropriété par AltaFund (Q/P Altea Cogedim : 17%)
Décembre 2015	Signature du CPI
Janvier 2016	PC définitif
Juillet 2016	Démarrage des travaux
Octobre 2017	Signature du bail avec Parfums Christian Dior
Juin 2018	Cession à Sogecap (<i>Société Générale Insurance</i>)
Fin 2018	Livraison prévisionnelle



Logistique

Une nouvelle ligne produit pour le Groupe

LE MODÈLE BUREAU APPLIQUÉ À LA LOGISTIQUE

Un savoir-faire opérationnel acquis via Pitch Promotion

Le Groupe intervient comme :

- Développeur-investisseur
 - en direct
 - ou via le fonds FLF1, dont il est gestionnaire et investisseur minoritaire (Q/P 5%)
- Promoteur sous forme de CPI et VEFA
 - pour 100% des projets pour lesquels le Groupe est investisseur
 - pour compte de tiers

Un pipeline de 11 projets (580 800 m²)

- Dont 3 nouveaux projets au S1 2018 (387 000 m²)



PROJET BOLLÈNE – Investissement direct
Parc logistique de 260 000 m² sur l'A7 au Nord d'Avignon



DARVAULT (77) – Fonds
FLF1
*Plateforme 70 000 m²
En développement*



HEXAHUB OCCITANIE (34)
Fonds FLF1
*Plateforme 50 600 m²
En développement*



04. COMMERCE



Ferney Voltaire - Pays de Gex



Les convictions du Groupe

GRANDS CENTRES COMMERCIAUX LEADERS



CAP 3000 – Nice



Attractivité naturelle
Formats flagships
Dynamisé par Internet

GRANDS RETAIL PARKS



FAMILY VILLAGE – Limoges



Efficacité prix/produit

COMMERCE DE FLUX



GARE MONTPARNASSE – Paris



Forte fréquentation naturelle

COMMERCE DE PROXIMITÉ



LA PLACE – Bobigny



Dimension « Services »

Une expérience enrichie : intégration d'une offre CULTURE / LOISIRS / SERVICES / ANIMATIONS



Patrimoine



QWARTZ (Villeneuve-la-Garenne) – L'ex Marks & Spencer reloué à 100% en moins d'un an

36 actifs
en patrimoine

4,7 Mds€ DI
à 100%

3,1 Mds€ DI
en quote-part

**Loyers nets
au 30 juin 2018**

84,2 M€

+0,9% à p.cst.

**CA des locataires
en France**

+1,3 %

vs. -1,8% CNCC

Créances douteuses

1,1 %

vs. 1,2% fin 2017

Vacance financière

1,4 %

vs. 2,4% fin 2017

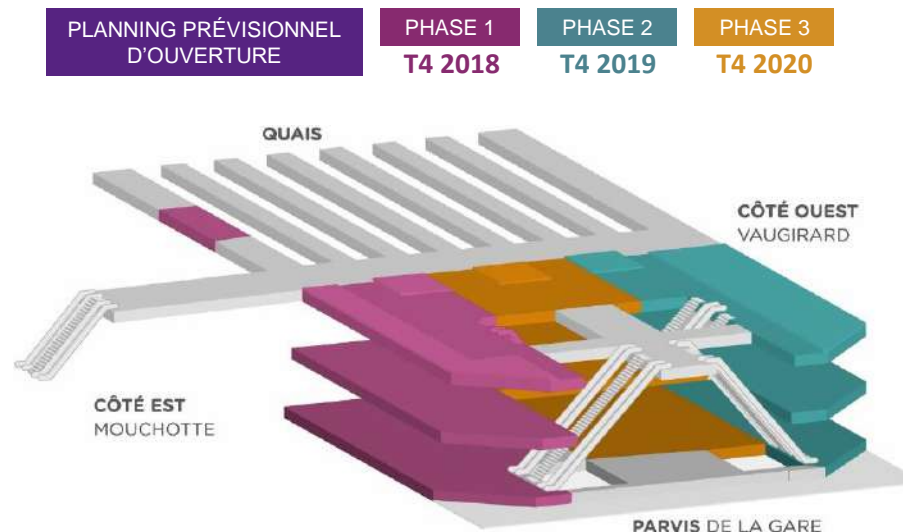


Gare Paris-Montparnasse

Une transformation spectaculaire



GARE PARIS-MONTPARNASSE – 18 200 m² (8 500 m² pour la Phase 1)



TRÈS FORT SUCCÈS COMMERCIAL

A terme :

130

boutiques, restaurants
et services

Nouvelles enseignes

The Kooples

SEPHORA

HEMA

fnac

NESPRESSO.

Levi's

Pôle de restauration original



YANN COUVREUR
PÂTISSIER
1900

Bubbleology

PeGast
LE MEILLEUR ESP. À L'HYPERMARCHÉ

GONTRAN CHERRIER
ARTISAN BOULANGER
- PARIS -

PAPA
BOUN
"BIOCHOCOLAT"

CLASICO ARGENTINO
empanadas y helados

Pipeline

Un modèle mixte « Foncière Développeur & Promoteur »

Développement pour compte propre

en vue d'une détention long terme,
par la foncière, seule ou en partenariat

Promotion pour compte de tiers

en vue d'une cession à la livraison
à des investisseurs externes



GARE D'AUSTERLITZ - Paris

2019 – 2024

horizon de livraison

3,3 Mds€

valeur potentielle

595 100

m²

191 M€

loyers potentiels

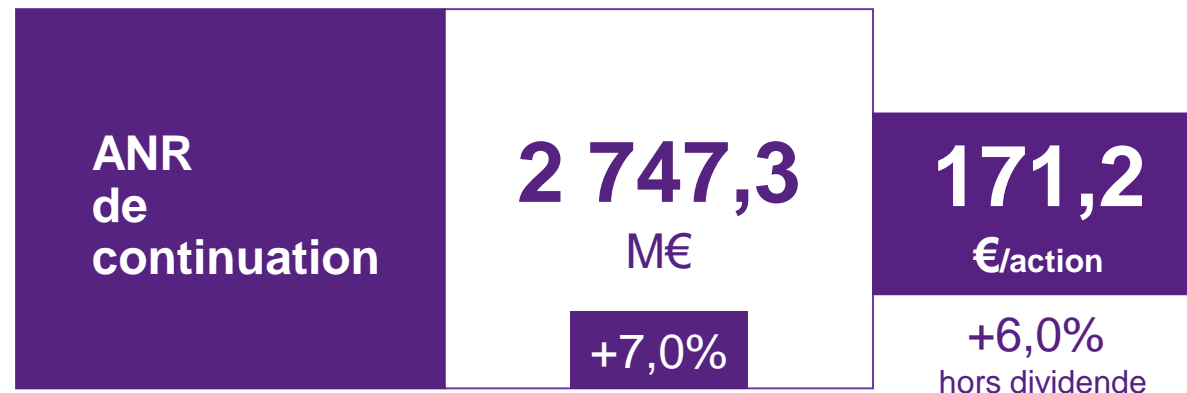
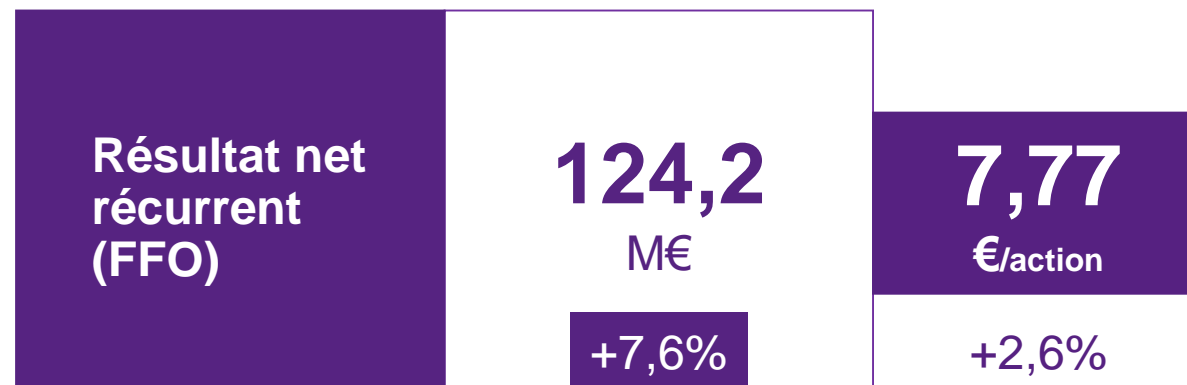


05. RÉSULTATS FINANCIERS



Cap 3000 - Nice

Chiffres clés 30 juin 2018



Application de la norme IFRS 15 ⁽¹⁾

Un impact limité sur les comptes du 1^{er} semestre 2018

Prise en compte du foncier dans le calcul du pourcentage d'avancement technique
⇒ Reconnaissance plus rapide du chiffre d'affaires dans les comptes

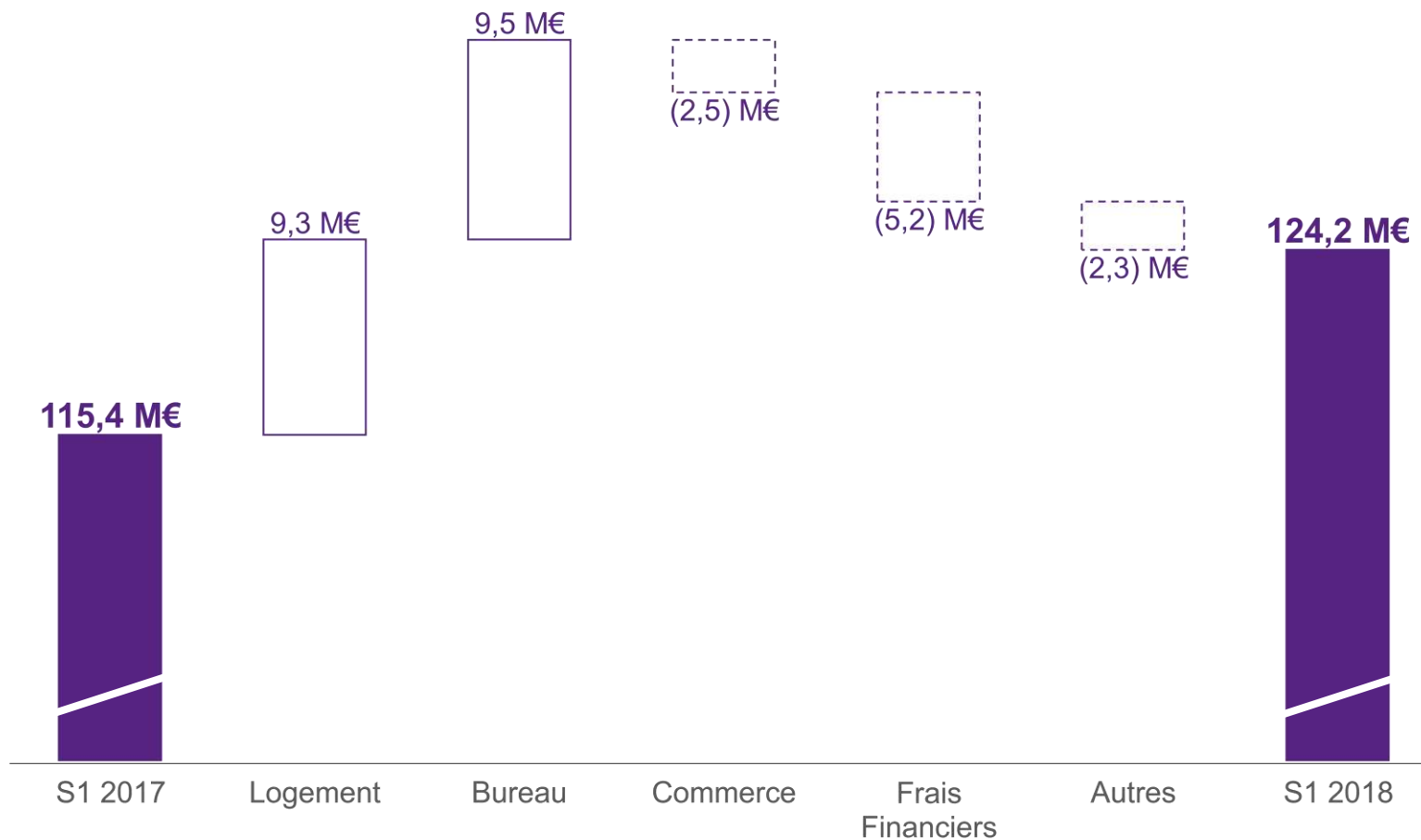


(1) IFRS 15 (Produits des activités ordinaires tirés des contrats) : application par le Groupe à compter du 1^{er} janvier 2018 selon la méthode du rattrapage cumulatif



FFO part du Groupe : 124,2 M€ (+7,6%)

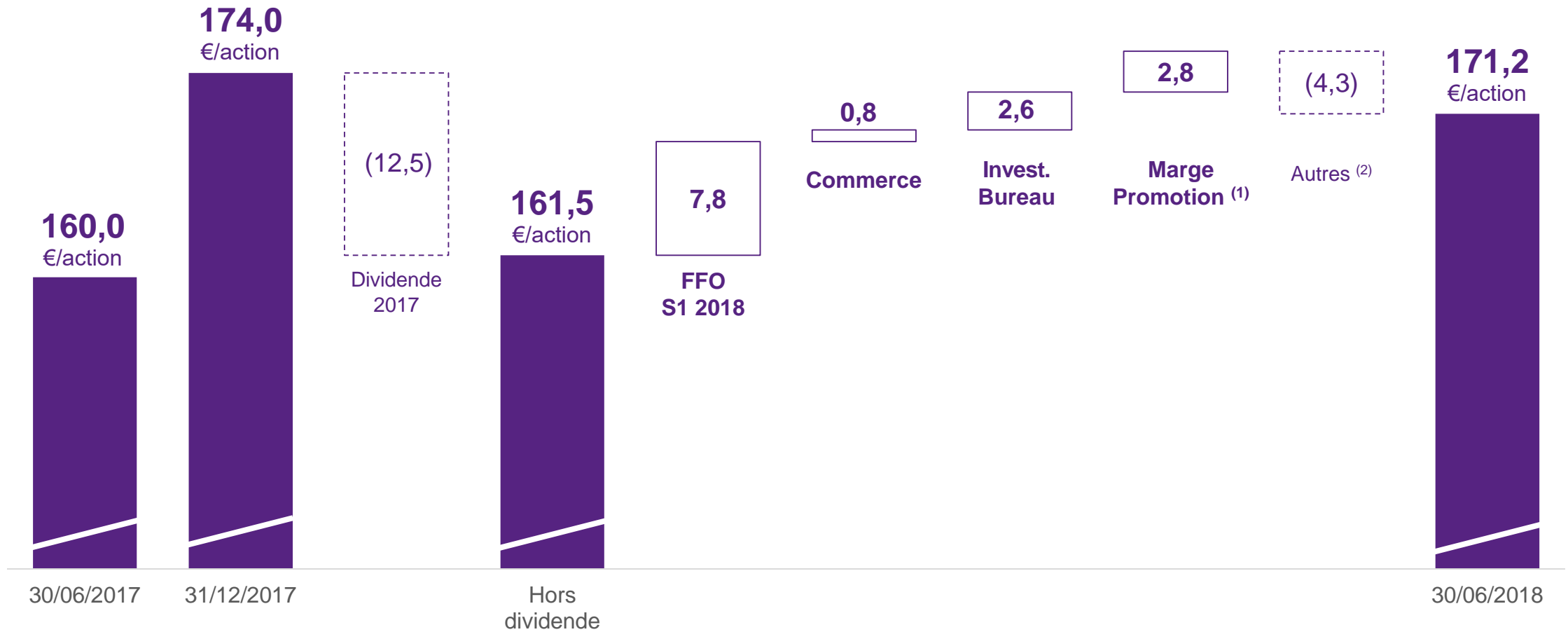
FFO par action : 7,77€ (+2,6%)



- Logement**
Montée en puissance
- Bureau**
Cession de Kosmo
- Commerce**
Arbitrages
- Frais financiers**
Effet de base 2017
- Dilution par action**
Dividende 2017 en titres



ANR par action : 171,2 €/action (+7,0% sur un an)

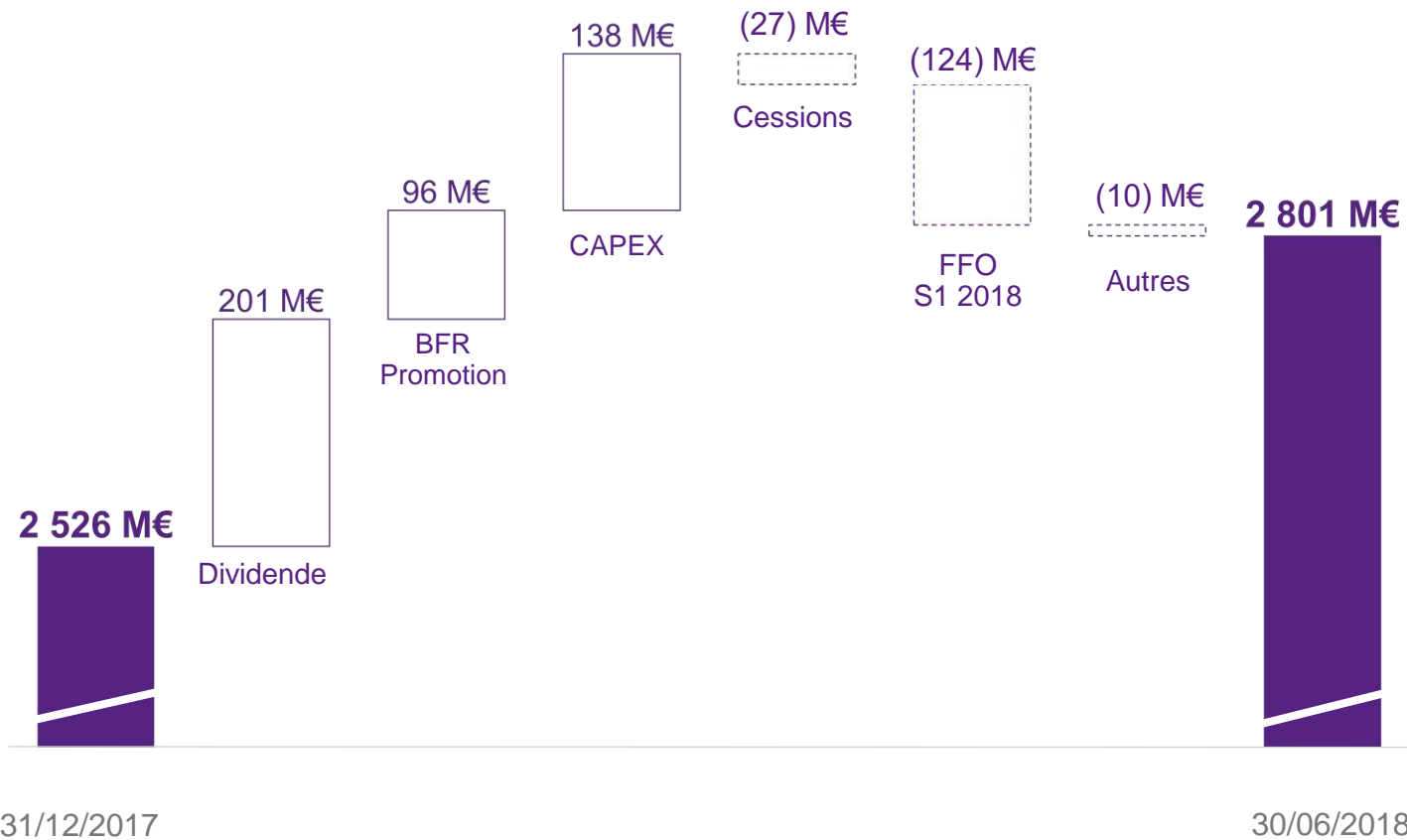


(1) Marge Promotion : Impact IFRS 15 sur les capitaux propres

(2) Autres : y compris impôts différés, valeurs des instruments financiers et achats d'actions



Dette nette : 2,8 Mds€



LTV	ICR
38,5%	9,0x
+240 bps	-0,3x
Duration	Coût moyen
4 ans 9 mois	1,77%



1^{ère} notation crédit : BBB perspective stable



06. CONCLUSION

Quartier de la Soufflerie- Toulouse (31)



Nos objectifs à moyen terme



Entreprendre pour la ville

Confirmer notre position de leader

Capitaliser sur notre savoir-faire unique



Dépasser 10% de parts de marché en France

Augmenter notre couverture territoriale

Numéro 1 dans toutes nos implantations



Poursuivre une stratégie de modèle mixte

Renforcer la Promotion

Investir de façon ciblée



Mettre en œuvre le pipeline

Ouvertures des gares et des grands centres

Renforcer le patrimoine

Continuer à investir dans les Talents pour développer les produits de demain



05. Glossaire



Glossaire 1/2

AltaFund : Fonds d'investissement discrétionnaire créé en 2011 doté de 650 M€ de fonds propres dont Altarea Cogedim est l'un des contributeurs aux côtés d'institutionnels de premier plan.

Anciennes normes : Les données au 30 juin 2018 tiennent compte de l'application de la norme comptable IFRS15 à partir du 1^{er} janvier 2018. Les variations présentées comparent les données au 30 juin 2018 et les données publiées au 30 juin 2017 sous l'ancienne norme (sauf mention).

Approvisionnement logement : Promesses de vente de terrains signées et valorisées en équivalent de réservations TTC potentielles.

ANR : Actif net réévalué.

ANR de continuation : Valeur de marché des capitaux propres dans une optique de continuation de l'activité tenant compte de la dilution potentielle liée au statut de SCA.

Backlog Immobilier d'entreprise : 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.

Backlog Logement : 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 (détail et bloc).

Chiffre d'affaires Logement (€ HT) : Comptabilisé à l'avancement selon la norme IFRS 15 (Produits des activités ordinaires tirées des contrats).. L'avancement technique est mesuré par l'avancement du poste construction avec prise en compte du foncier.

Coût moyen de la dette : Coût moyen y compris commissions liées (commissions d'engagement, CNU...).

Créances douteuses : 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 %. France et International.

FFO (Funds From Operations) : Résultat opérationnel après impact du coût de l'endettement net, de l'impôt décaissé et des minoritaires, pour l'ensemble des activités du Groupe. Part du groupe.

ICR (Interest Coverage Ratio) : Résultat opérationnel / Coût de l'endettement net (colonne « cash-flow courant des opérations »).

IFRS 15 : A compter du 1^{er} janvier 2018, le Groupe applique la norme IFRS 15 (Produits des activités ordinaires tirés de contrats avec des clients), qui impacte le résultat des opérations de promotion immobilière.

Lancements commerciaux : Exprimés en CA TTC.

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



Glossaire 2/2

Loyers potentiels pipeline Commerce : Loyers bruts prévisionnels estimés à 100%.

Métropole : Le Groupe est présent dans 12 métropoles régionales : Grand Paris, Métropole Nice Côte d'Azur, Marseille-Aix-Toulon, Toulouse Métropole, Grand Lyon, Grenoble-Annecy, Nantes Métropole, Bordeaux Métropole, Eurométropole de Strasbourg, Métropole européenne de Lille, Montpellier Méditerranée Métropole, Rennes Métropole.

Pipeline (en surface) : Commerce : m² de surface commerciale créés, y compris commerce de proximité. Immobilier d'entreprise : surface de plancher ou surface utile. Logement : SHAB (offre à la vente et portefeuille).

Pipeline (en valeur potentielle) : Valeur de marché estimée à date de livraison. Commerce : valeur de marché potentielle droits inclus des projets à la livraison (loyers nets capitalisés à un taux de marché) à 100% et chiffre d'affaires HT pour les opérations de promotion de commerce. Logement : Offre à la vente + portefeuille TTC. Immobilier d'entreprise : valeur de marché potentielle hors droits à date de cession pour les opérations d'investissements (à 100%), montants HT des contrats VEFA/CPI signés ou estimés pour les autres opérations de promotion (à 100% ou en quote-part pour les projets en contrôle conjoint) et honoraires de MOD capitalisés.

Placements (réservations) Logement : Réservations nettes des désistements à 100%, à l'exception des opérations en contrôle conjoint (en quote-part). Histoire & Patrimoine pris à hauteur de la quote-part de détention du Groupe (55% au 30/06/18). En euros TTC.

Placements Immobilier d'entreprise : 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, en euros TTC.

Prix de revient : Budget de développement total incluant notamment les frais financiers de portage de l'opération et les coûts internes capitalisés, (y compris acquisition du foncier dans le cadre des projets d'investissement ou de promotion en VEFA/BEFA).

Résultat net récurrent (FFO – Funds From Operations) : résultat net hors les variations de valeur, les charges calculées, les frais de transactions, et les variations d'impôt différé. Part du groupe.

Résultat opérationnel : Cash-flow opérationnel récurrent (colonne FFO du P&L analytique comptable).

Vacance financière : Valeur locative des lots vacants (ERV) rapportée à la situation locative y compris ERV. France et International. Hors actifs en restructuration.

Valeur d'expertise Commerce : Valeur des actifs en patrimoine droits inclus (exprimée à 100% ou en quote-part Groupe).

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



06. Annexes



Premier développeur immobilier de France

Portefeuille de projets maîtrisés (par produit)

Portefeuille de projets maîtrisés Au 30 juin 2018	Surface (m ²) ^(a)	Valeur potentielle (M€) ^(b)
Commerce	595 100	3 337
Logement	2 250 100	9 898
Immobilier d'entreprise	1 270 300	4 553
Total	4 115 500	17 788
Var. 31/12/2017	+13%	+5%

(a) Surface Commerce : m² de surface commerciale créés, y compris commerce de proximité.
Surface Logement : SHAB (offre à la vente + portefeuille). Surface Immobilier d'entreprise : surface de plancher ou surface utile.

(b) Valeur de marché à date de livraison.

Valeur Commerce : valeur de marché potentielle droits inclus des projets à la livraison (loyers nets capitalisés à un taux de marché) à 100% et chiffre d'affaires HT pour les opérations de promotion de commerce. Valeur Logement : offre à la vente + portefeuille TTC. Valeur Immobilier d'entreprise : valeur de marché potentielle hors droits à date de cession pour les opérations d'investissement (à 100%), montant HT des contrats de VEFA/CPI signés ou estimés pour les autres opérations de promotion (à 100%, ou en quote-part pour les projets en contrôle conjoint), et honoraires de MOD capitalisés.

Portefeuille de grands projets mixtes

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

(a) Surface de plancher.

(b) Programmation détaillée en cours d'élaboration.



Immobilier d'entreprise : un modèle unique

Opérations en cours et pipeline au 30/06/2018	Nb	Surface à 100% (m ²)	Valeur potentielle à 100% (M€ HT)
Investissements ^(a)	7	231 700	2 653
Promotion CPI / VEFA ^(b)	44	959 900	1 687
Dont Bureau	33	379 100	1 284
Dont Logistique	11	580 800	403
MOD ^(c)	4	78 700	213
Total	55	1 270 300	4 553

(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.

PIPELINE INVESTISSEMENT	QP Groupe	Surface (m ²)	Loyers estimés (M€) ^(a)	Prix de revient (M€) ^(b)	Valeur potentielle à 100% (M€ HT) ^(c)
Richelieu (Paris)	58%	31 800			
Bridge (Issy-les-Moulineaux)	25%	56 800			
Landscape (La Défense)	15%	67 400			
Tour Eria (La Défense)	30%	25 000			
Issy CDV - Hugo (Issy-les-Moulineaux)	26%	26 100			
Issy CDV - Leclerc & Vernet (Issy-les-Moulineaux)	50%	15 100			
La Place (Bobigny)	100%	9 500			
Total à 100%	30% ^(d)	231 700	113,1	1 723	2 653
<i>Dont quote-part Groupe</i>			<i>34,9</i>	<i>551</i>	<i>864</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) Moyenne pondérée des quote-parts sur prix de revient.

PIPELINE PROMOTION	Typologie	Surface (m ²)	CA HT (M€) ^(a)
Projets d'investissements Groupe (7 opérations)		231 700	852
Kosmo (Neuilly-sur-Seine)	VEFA	26 200	
Convergence (Rueil Malmaison)	VEFA	25 300	
Orange (Lyon)	CPI	25 900	
Belvédère (Bordeaux)	VEFA	50 000	
Tour CB3 (La Défense)	CPI	48 500	
Bassins à Flot (Bordeaux)	VEFA	37 100	
Autres projets Bureau (27 opérations)	CPI / VEFA	166 100	
Autres projets Logistique (11 opérations)	CPI / VEFA	580 800	
Autres projets « 100% externes » (44 opérations)		959 900	1 687
Total Portefeuille VEFA / CPI (51 opérations)		1 191 600	2 539
42 Vaugirard (Paris)	MOD	29 000	
52 Champs-Élysées (Paris)	MOD	24 200	
16 Matignon (Paris)	MOD	13 000	
Tour Paris-Lyon (Paris)	MOD	12 500	
Portefeuille MOD (4 opérations)		78 700	213
Total Portefeuille Promotion (55 opérations)		1 270 300	2 752

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



Foncière Commerce – Patrimoine

Patrimoine au 30 juin 2018

Données à 100%	Nb	m ² GLA	Loyers bruts actuels (M€) ^(d)	Valeur expertisée (M€) ^(e)
Actifs contrôlés ^(a)	30	687 600	198,2	4 273
Actifs mis en équivalence ^(b)	6	102 500	27,8	414
Total actifs en patrimoine	36	790 100	226,0	4 687
dont Q/P Groupe	n/a	597 180	156,7	3 122
<hr/>				
Gestion pour compte de tiers ^(c)	7	150 700	30,7	
<hr/>				
Total actifs sous gestion	43	940 800	256,7	

^(a) Actifs dont Altarea Cogedim est actionnaire et pour lesquels le Groupe exerce le contrôle opérationnel. Comptabilisés en intégration globale dans les comptes consolidés.

^(b) Actifs dont Altarea Cogedim n'est pas actionnaire majoritaire, mais où Altarea Cogedim exerce un co-contrôle opérationnel ou une influence notable. Intégrés par mise en équivalence dans les comptes consolidés.

^(c) Actifs totalement détenus par des tiers, qui ont confié à Altarea Cogedim un mandat de gestion pour une durée initiale comprise entre 3 et 5 ans, renouvelable.

^(d) Valeurs locatives des baux signés au 1^{er} juillet 2018.

^(e) Valeur d'expertise droits inclus.

Evolution des loyers nets

	En M€	Var.
Loyers nets au 30 juin 2017	88,8	
Restructurations	(3,5)	
Livraisons	0,6	
Cessions	(2,4)	
Variation à périmètre constant	0,7	+ 0,9%
Loyers nets au 30 juin 2018	84,2	

Taux d'effort, créances douteuses et vacance

	30/06/2018	31/12/2017	31/12/2016
Taux d'effort (1)	11,1%	10,8%	10,3%
Créances douteuses (2)	1,1%	1,2%	2,3%
Vacance financière (3)	1,4%	2,4%	2,7%

(1) Ratio des loyers et charges facturés aux locataires (y compris allègements), ramenés au chiffre d'affaires. Calcul TTC et à 100%. France et International.

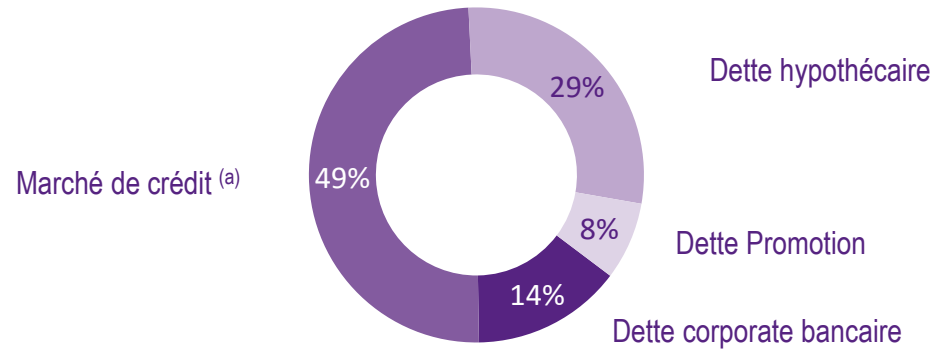
(2) Montant net des dotations et reprises de provisions pour créances douteuses ainsi que des pertes définitives sur la période, rapporté aux loyers et charges facturés, à 100%. France et International.

(3) Valeur locative des lots vacants (ERV) rapportée à la situation locative y compris ERV. France et International. Hors actif en restructuration.



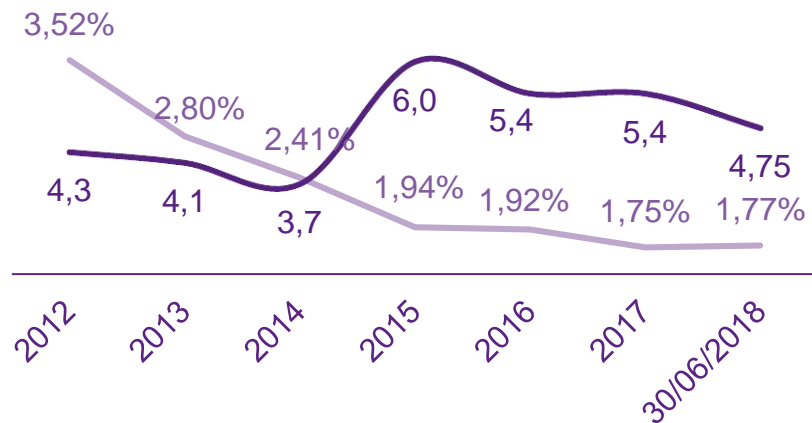
Dette Financière du Groupe

Décomposition de la dette brute à 3 735 M€



(a) Ce chiffre inclut 912 millions d'euros de billets de trésorerie

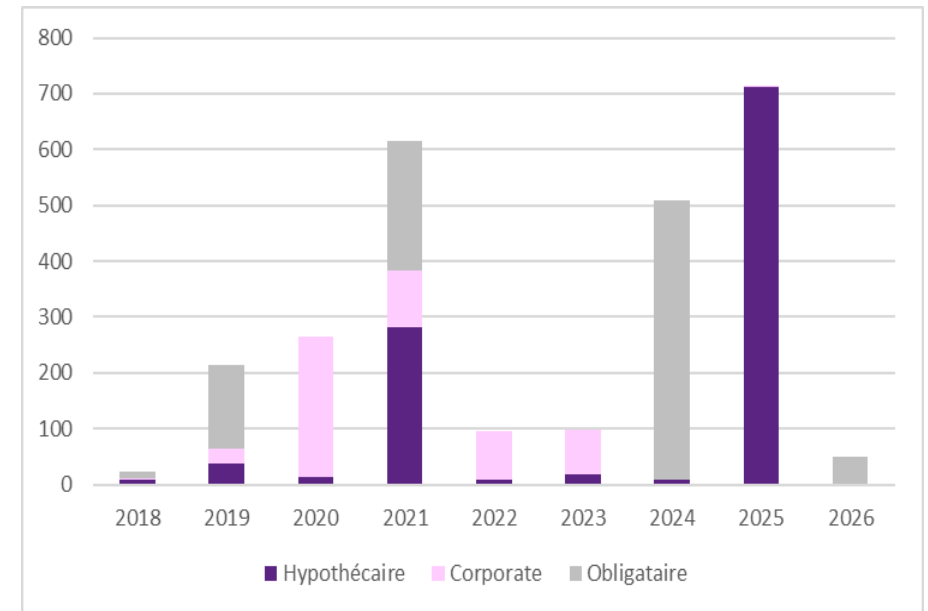
Duration et coût moyen



4 ans 9 mois
duration

1,77%
coût moyen

Echéancier de la dette groupe



Actif Net Réévalué

ANR GROUPE	30/06/2018				30/06/2017		31/12/2017	
	En M€	Var	€/act.	Var/act.	En M€	€/act.	En M€	€/act.
Capitaux propres consolidés part du Groupe	1 822,4		113,5		1 777,9	110,8	1 904,8	118,7
Autres plus-values latentes	763,2				637,0		722,1	
Retraitement des instruments financiers	43,0				53,9		26,2	
Impôt différé au bilan sur les actifs non SIIC ^(a)	29,1						30,2	
ANR EPRA	2 657,8	6,5%	165,6	6,5%	2495,6	155,5	2 683,3	167,2
Valeur de marché des instruments financiers	(43,0)				(53,9)		(26,2)	
Valeur de marché de la dette à taux fixe	0,1				(1,7)		9,1	
Impôt effectif sur les plus-values latentes non SIIC ^(b)	(30,0)				(26,8)		(29,5)	
Optimisation des droits de mutations ^(b)	90,0				93,7		84,6	
Part des commandités ^(c)	(19,8)				(18,6)		(20,2)	
ANR NNNAV de liquidation	2 655,2	6,7%	165,4	6,7%	2488,3	155,0	2 701,2	168,3
Droits et frais de cession estimés	92,9				80,1		92,8	
Part des commandités ^(c)	(0,7)				(0,6)		(0,7)	
ANR de continuation dilué	2 747,3	7,0%	171,2	7,0%	2 567,8	160,0	2 793,3	174,0
Nombre d'actions diluées :	16 051 842				16 051 842		16 051 842	

(a) Actifs à l'international.

(b) En fonction du mode de cession envisagé (actif ou titres).

(c) Dilution maximale de 120 000 actions.



Ratio Loan To Value (LTV)

Au 30/06/2018	En M€
Endettement brut	3 735
Disponibilités	(934)
Endettement net consolidé	2 801
Centres commerciaux à la valeur (IG) ^(a)	4 273
C. commerciaux à la valeur (titres MEE) et autres ^(b)	376
Immeubles de placement au coût ^(c)	556
Investissements Immobilier d'entreprise ^(d)	273
Valeur d'entreprise du pôle promotion ^(e)	1 761
Actifs destinés à la vente ^(f)	44
Valeur vénale des actifs	7 284
Ratio LTV	38,5%

(a) Valeur vénale (DI) des centres commerciaux en exploitation comptabilisés selon la méthode de l'intégration globale.

(b) Valeur vénale (DI) des titres des sociétés intégrées par mise en équivalence portant des centres commerciaux et autres actifs commerces.

(c) Valeur nette comptable des immeubles de placement en développement comptabilisés au coût.

(d) Valeur vénale (DI) des titres des sociétés intégrées par mise en équivalence portant des investissements en Immobilier d'entreprise et autres actifs en Immobilier d'entreprise.

(e) Valeur expertisée du pôle promotion (valeur d'entreprise).

(f) Valeur vénale (DI) des centres commerciaux destinés à la vente.



Compte de résultat

En M€	Commerce	Logement	Immobilier d'entreprise	Autres Corporate	Cash-Flow courant des opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées et frais de transaction	TOTAL
Chiffre d'affaires	105,1	798,5	191,8	0,2	1 095,6	-	1 095,6
<i>Variation vs. 30/06/2017</i>	+0,1%	+24,6%	+15,2%	na	+20,1%		+20,1%
Loyers nets	84,2	-	-	-	84,2	-	84,2
Marge immobilière	0,8	79,8	8,4	-	89,1	-	89,1
Prestations de services externes	8,5	0,7	22,3	0,2	31,7	-	31,7
Revenus nets	93,5	80,6	30,7	0,2	205,0	-	205,0
<i>Variation vs. 30/06/2017</i>	(4,7)%	+28,9%	(17,5)%	na	+3,6%		+3,6%
Production immobilisée et stockée	3,0	60,5	9,4	-	72,9	-	72,9
Charges d'exploitation	(23,9)	(94,5)	(19,1)	1,9	(135,5)	-	(135,5)
Frais de structure	(20,9)	(33,9)	(9,8)	1,9	(62,7)	-	(62,7)
Contributions des sociétés MEE	8,5	4,2	21,5	-	34,2	(7,8)	26,4
Var. de valeurs, charges calculées et frais de transaction Commerce						(1,2)	(1,2)
Charges calculées et frais de transaction Logement						(8,9)	(8,9)
Charges calculées et frais de transaction Immobilier d'entreprise						(1,4)	(1,4)
Autres						(2,8)	(2,8)
Résultat opérationnel	81,1	50,9	42,5	2,1	176,6	(22,1)	154,5
<i>Variation vs. 30/06/2017</i>	(3,2)%	+22,3%	+28,8%	na	+11,6%		(44,1)%
Coût de l'endettement net	(15,7)	(2,9)	(1,1)	-	(19,6)	(2,9)	(22,5)
Gains / pertes sur val. des instruments fin.	-	-	-	-	-	(16,8)	(16,8)
Autres	-	0,1	-	-	0,1	(1,8)	(1,8)
Impôts	(0,4)	(2,2)	(1,9)	-	(4,5)	(21,0)	(25,4)
Résultat net	65,1	45,8	39,5	2,1	152,5	(64,6)	87,9
Minoritaires	(20,1)	(8,3)	(0,0)	-	(28,4)	12,8	(15,6)
Résultat net, part du Groupe	45,0	37,6	39,5	2,1	124,2	(51,8)	72,3
<i>Variation vs. 30/06/2017</i>	(15,7)%	+17,7%	+31,0%	na	+7,6%		
<i>Nombre moyen d'actions dilué</i>					15 973 562		
Résultat net, part du Groupe par action					7,77		
<i>Variation vs. 30/06/2017</i>					2,6%		



Bilan détaillé (1/2)

En millions d'euros

	30/06/2018	31/12/2017
ACTIFS NON COURANTS	5 400,0	5 437,9
Immobilisations incorporelles	260,5	258,5
<i>dont Ecart d'acquisition</i>	155,3	155,3
<i>dont Marques</i>	89,9	89,9
<i>dont Relations clientèle</i>	–	–
<i>dont Autres immobilisations incorporelles</i>	15,4	13,3
Immobilisations corporelles	20,1	18,5
Immeubles de placement	4 549,6	4 508,7
<i>dont Immeubles de placement évalués à la juste valeur</i>	3 993,8	3 983,8
<i>dont Immeubles de placement évalués au coût</i>	555,8	525,0
Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence ou non consolidées	518,6	564,0
Prêts et créances (non courant)	9,0	9,3
Impôt différé actif	42,2	79,0
ACTIFS COURANTS	2 847,2	3 154,8
Stocks et en-cours nets	853,0	1 288,8
Clients et autres créances	993,6	630,8
Créance d'impôt sur les sociétés	6,0	8,6
Prêts et créances financières (courant)	13,2	49,3
Instruments financiers dérivés	6,2	8,2
Trésorerie et équivalents de trésorerie	934,2	1 169,1
Actifs destinés à la vente	41,2	-
TOTAL ACTIF	8 247,3	8 592,8



Bilan détaillé (2/2)

En millions d'euros

	30/06/2018	31/12/2017
CAPITAUX PROPRES	3 164,7	3 164,7
Capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altarea SCA	1 822,4	1 904,8
Capital	245,3	245,3
Primes liées au capital	406,2	563,2
Réserves	1 098,7	773,2
Résultat, part des actionnaires d'Altarea SCA	72,3	323,0
Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales	1 238,0	1 259,9
Réserves, part des actionnaires minoritaires des filiales	1 027,3	911,8
Autres éléments de capitaux propres, Titres Subordonnés à Durée Indéterminée	195,1	195,1
Résultat, part des actionnaires minoritaires des filiales	15,6	153,1
PASSIFS NON COURANTS	2 814,0	2 886,9
Emprunts et dettes financières à plus d'un an	2 747,2	2 826,1
<i>dont Prêts participatifs et avances associés</i>	76,5	82,6
<i>dont Emprunts obligataires</i>	921,4	920,7
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit</i>	1 749,2	1 822,9
Provisions long terme	20,6	20,1
Dépôts et cautionnements reçus	32,9	32,2
Impôt différé passif	13,3	8,6
PASSIFS COURANTS	2 372,8	2 541,1
Emprunts et dettes financières à moins d'un an	1 162,5	1 032,2
<i>dont Emprunts obligataires</i>	14,2	9,9
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit</i>	130,8	103,3
<i>dont Billets de trésorerie</i>	912,2	838,0
<i>dont Découverts bancaires</i>	7,1	0,8
<i>dont Avances Groupe et associés</i>	98,2	80,2
Instruments financiers dérivés	48,3	34,9
Dettes fournisseurs et autres dettes	1 160,8	1 460,3
Dettes d'impôt exigible	1,1	13,8
TOTAL PASSIF	8 247,3	8 592,8

