

# 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<sup>er</sup> 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

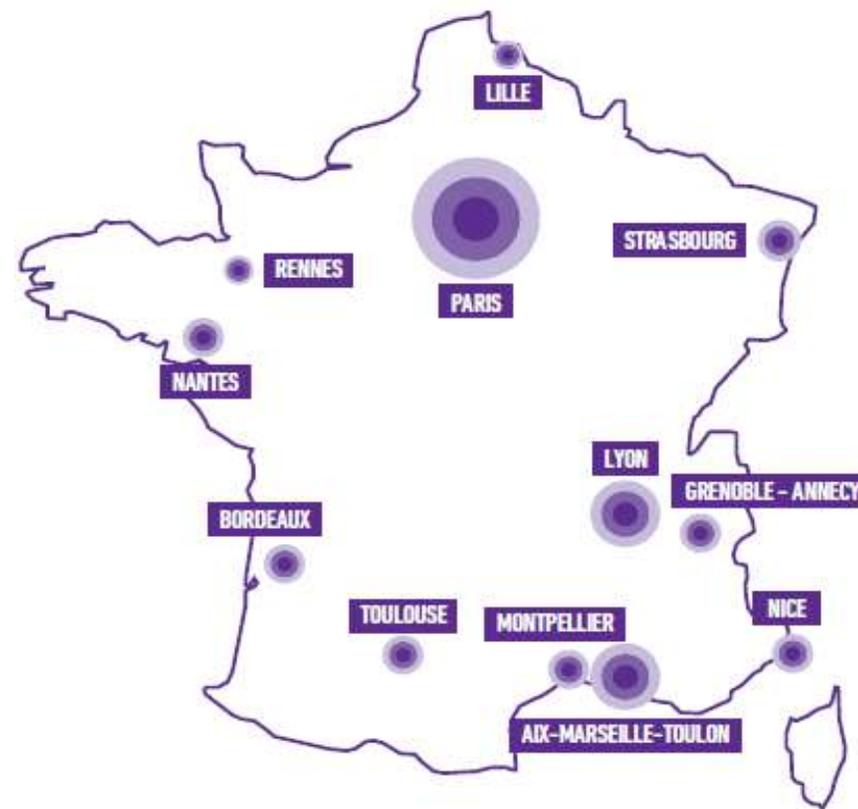
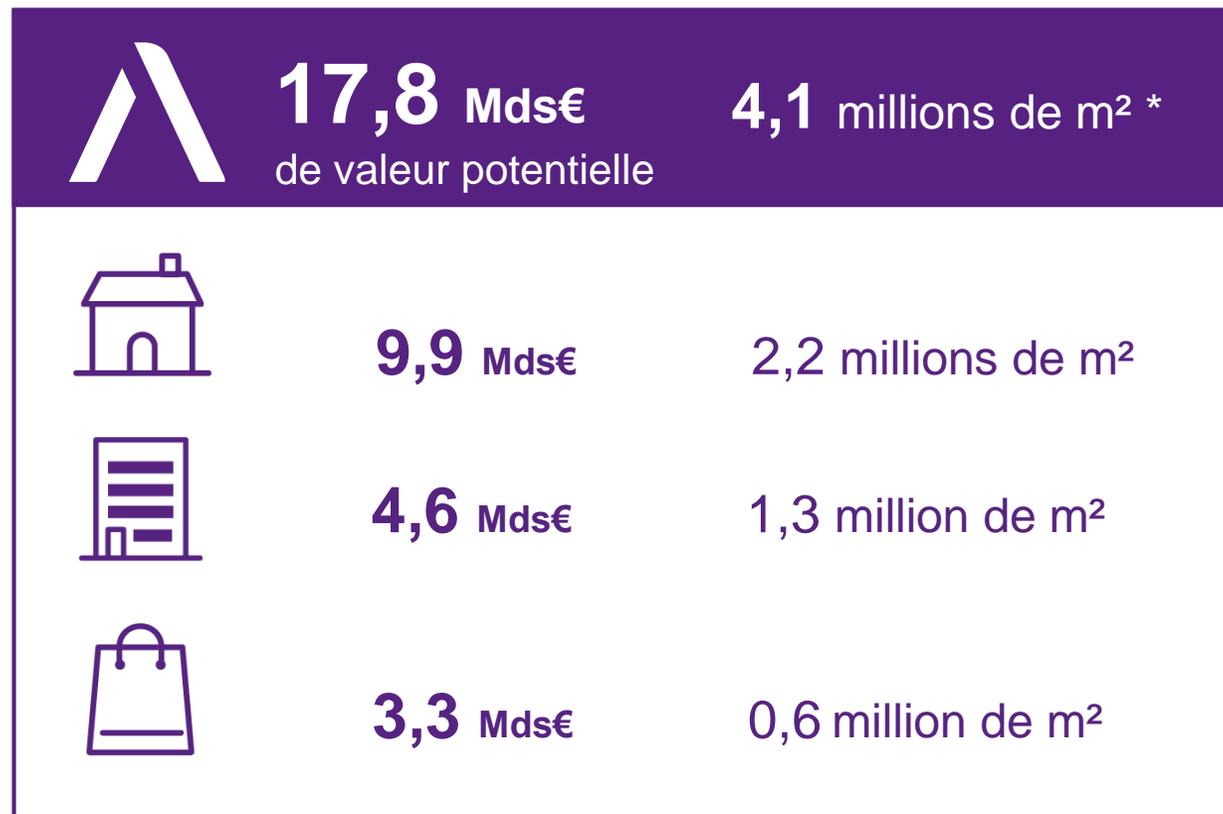
**2 747** M€

**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



Joa 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-PALAISEAU, UNE VILLE CONSTRUITE AUTOUR D'UNE GARE

Massy en 1950  
(6 400 habitants)



Massy-Palaiseau aujourd'hui  
(82 000 habitants)



# Altarea Cogedim

## Leader des grands projets mixtes en France



**AEROSPACE** - Toulouse - 75 000 m<sup>2</sup>

**10**  
opérations en cours

**> 860 000 m<sup>2</sup>**  
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 m<sup>2</sup>



**QUARTIER DES GASSETS** - Marne-la-Vallée - >100 000 m<sup>2</sup>



800 lots



2 900 m<sup>2</sup>



4 700 m<sup>2</sup>



8 000 m<sup>2</sup>

**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<sup>er</sup> 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

**+8%**

**1 282** M€ TTC

**+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<sup>ème</sup> 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<sup>ème</sup> siècle en 200 logements H&P  
+ 1 800 logements neufs Cogedim*



### **21<sup>ème</sup> 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

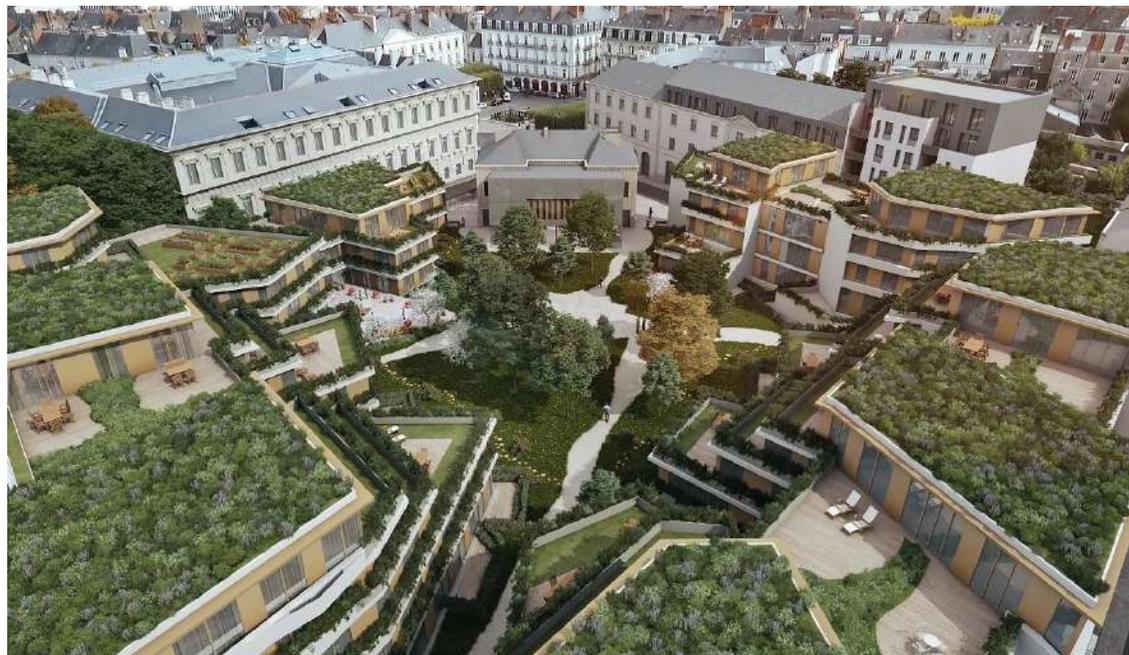
**9,9 Mds€ TTC**  
valeur potentielle

**4 ans** d'activité

**40 181** lots

**99 %**  
en zones tendues éligibles Pinel

Révélation – 1<sup>ère</sup> 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



Convergence - Rueil Malmaison

# 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 m<sup>2</sup>

### 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** m<sup>2</sup>

à 100%

### Investissement



**BRIDGE** – Issy-les-Moulineaux

**7** opérations / **231 700** m<sup>2</sup>

### Promotion CPI / VEFA / MOD



**BALMA (Orange)** – Toulouse

**44** opérations / **959 900** m<sup>2</sup>  
**4** opérations de MOD / **78 700** m<sup>2</sup>



# 1<sup>er</sup> semestre 2018

## Montée en puissance des résultats

### APPROVISIONNEMENTS



Tour CB3 – Courbevoie

**6** opérations

447 000 m<sup>2</sup>

### PLACEMENTS



Bassins à Flots – Bordeaux (VEFA)

**332** M€ TTC

### CHANTIERS EN COURS



CONVERGENCE – Rueil Malmaison

**24** opérations

374 050 m<sup>2</sup>

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



# 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 m<sup>2</sup>)

- Dont 3 nouveaux projets au S1 2018 (387 000 m<sup>2</sup>)



**PROJET BOLLÈNE** – Investissement direct  
*Parc logistique de 260 000 m<sup>2</sup> sur l'A7 au Nord d'Avignon*



**DARVAULT (77)** – Fonds  
FLF1  
*Plateforme 70 000 m<sup>2</sup>  
En développement*



**HEXAHUB OCCITANIE (34)**  
Fonds FLF1  
*Plateforme 50 600 m<sup>2</sup>  
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

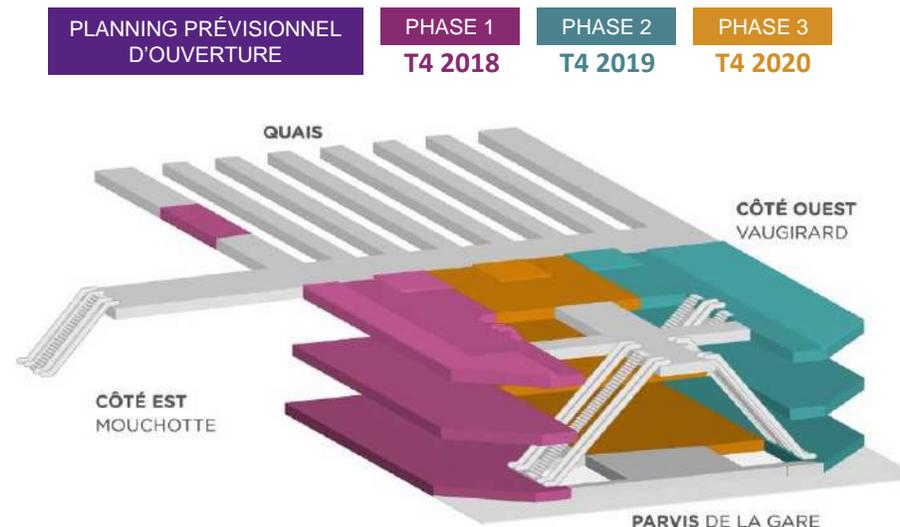


# Gare Paris-Montparnasse

## Une transformation spectaculaire



GARE PARIS-MONTPARNASSE – 18 200 m<sup>2</sup> (8 500 m<sup>2</sup> pour la Phase 1)



### TRÈS FORT SUCCÈS COMMERCIAL

A terme :

**130**

boutiques, restaurants  
et services

#### Nouvelles enseignes

The Kooples

SEPHORA

HEMA



NESPRESSO.

Levi's

#### Pôle de restauration original



YANN COUVREUR  
PÂTISSIER  
1888

YDJI  
SUSHI

Bubbleology

PeGast  
LE MEILLEUR ESP. À L'HYPERMARCHÉ



GONTRAN CHERRIER  
ARTISAN BOULANGER  
- PARIS -

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**

m<sup>2</sup>

**191 M€**

loyers potentiels



# 05. RÉSULTATS FINANCIERS



Cap 3000 - Nice



# Chiffres clés 30 juin 2018



# Application de la norme IFRS 15 <sup>(1)</sup>

## Un impact limité sur les comptes du 1<sup>er</sup> 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

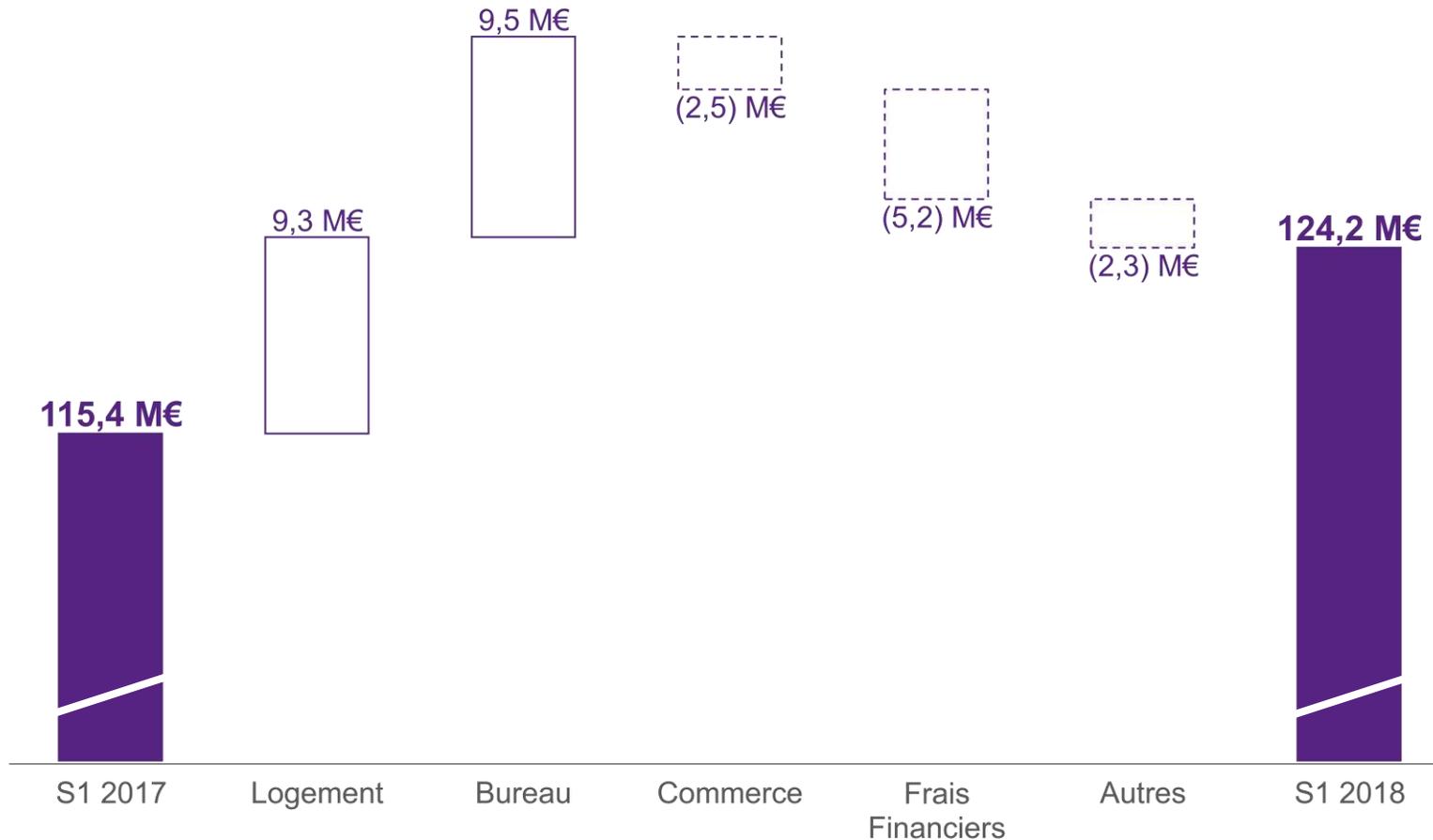


(1) IFRS 15 (Produits des activités ordinaires tirés des contrats) : application par le Groupe à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018 selon la méthode du rattrapage cumulatif



# FFO part du Groupe : 124,2 M€ (+7,6%)

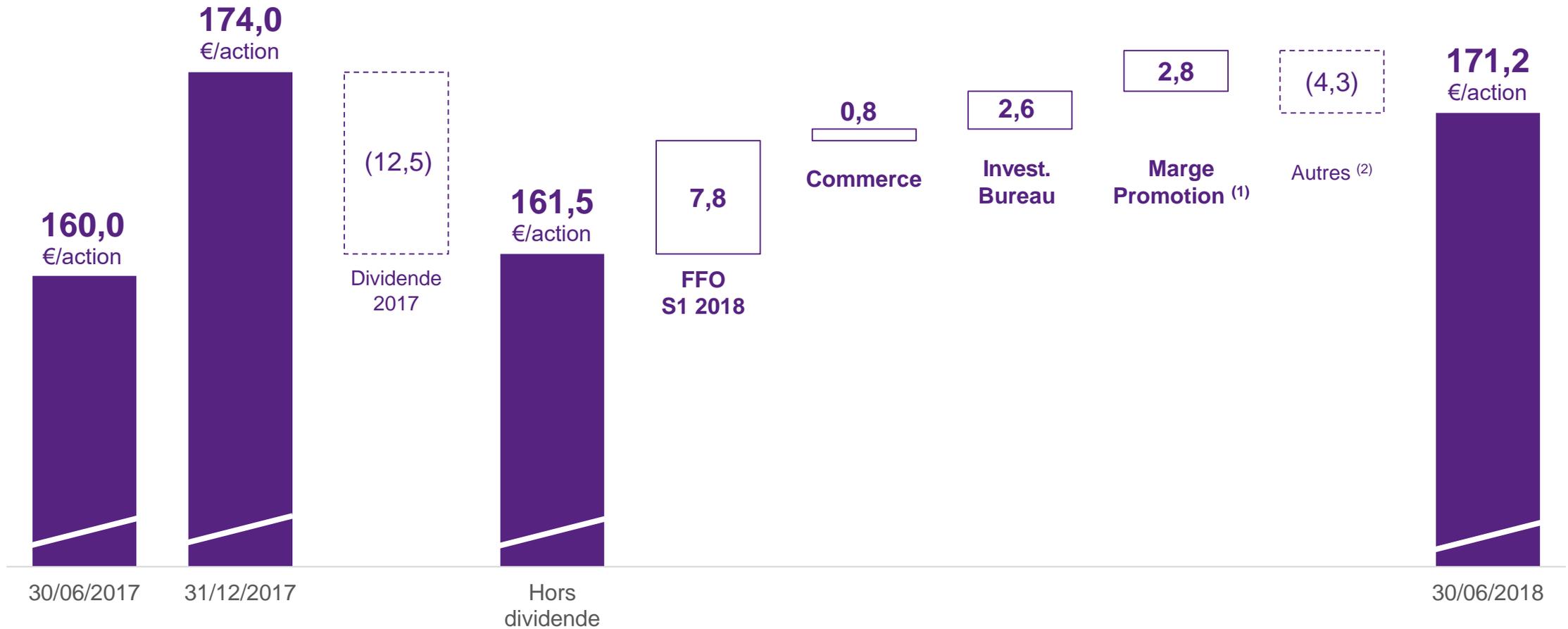
## FFO par action : 7,77€ (+2,6%)



- 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)

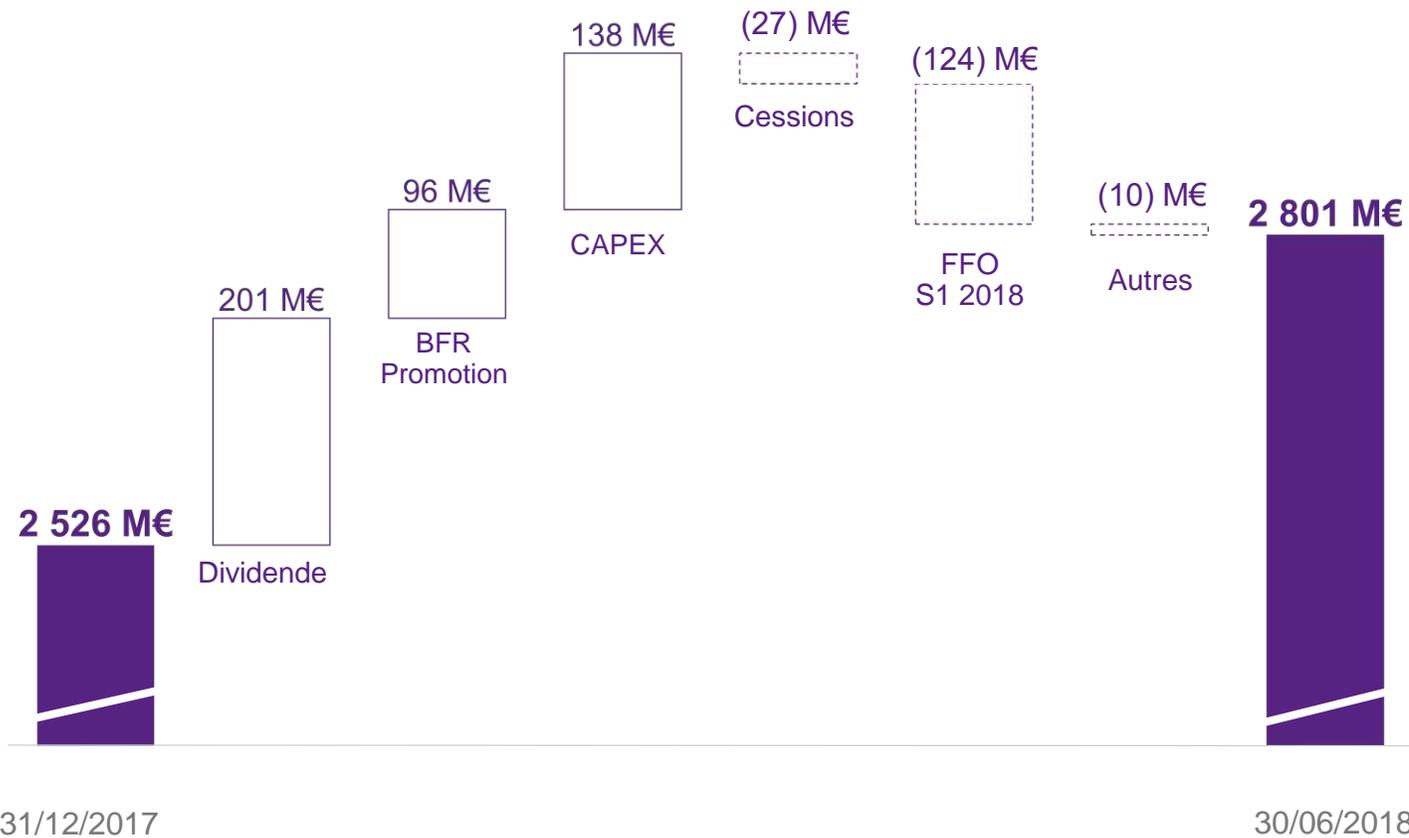


(1) Marge Promotion : Impact IFRS 15 sur les capitaux propres

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



# Dette nette : 2,8 Mds€



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



# 1<sup>ère</sup> 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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 : m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> ) <sup>(a)</sup>	Valeur potentielle (M€) <sup>(b)</sup>
Commerce	595 100	3 337
Logement	2 250 100	9 898
Immobilier d'entreprise	1 270 300	4 553
<b>Total</b>	<b>4 115 500</b>	<b>17 788</b>
Var. 31/12/2017	+13%	+5%

(a) Surface Commerce : m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> )	Bureau (m <sup>2</sup> )	Total (m <sup>2</sup> ) <sup>(a)</sup>
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) <sup>(b)</sup>	n/d	n/d	n/d	>100 000
<b>Total</b>	<b>8 080</b>	<b>91 500</b>	<b>133 650</b>	<b>&gt;860 000</b>

(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 <sup>2</sup> )	Valeur potentielle à 100% (M€ HT)
Investissements <sup>(a)</sup>	7	231 700	2 653
Promotion CPI / VEFA <sup>(b)</sup>	44	959 900	1 687
Dont Bureau	33	379 100	1 284
Dont Logistique	11	580 800	403
MOD <sup>(c)</sup>	4	78 700	213
<b>Total</b>	<b>55</b>	<b>1 270 300</b>	<b>4 553</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.

PIPELINE INVESTISSEMENT	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>
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			
<b>Total à 100%</b>	<b>30% <sup>(d)</sup></b>	<b>231 700</b>	<b>113,1</b>	<b>1 723</b>	<b>2 653</b>
<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 <sup>2</sup> )	CA HT (M€) <sup>(a)</sup>
<b>Projets d'investissements Groupe (7 opérations)</b>		<b>231 700</b>	<b>852</b>
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	
<b>Autres projets « 100% externes » (44 opérations)</b>		<b>959 900</b>	<b>1 687</b>
<b>Total Portefeuille VEFA / CPI (51 opérations)</b>		<b>1 191 600</b>	<b>2 539</b>
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	
<b>Portefeuille MOD (4 opérations)</b>		<b>78 700</b>	<b>213</b>
<b>Total Portefeuille Promotion (55 opérations)</b>		<b>1 270 300</b>	<b>2 752</b>

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

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

<sup>(b)</sup> 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.

<sup>(c)</sup> 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.

<sup>(d)</sup> Valeurs locatives des baux signés au 1<sup>er</sup> juillet 2018.

<sup>(e)</sup> Valeur d'expertise droits inclus.

## Evolution des loyers nets

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

## 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.

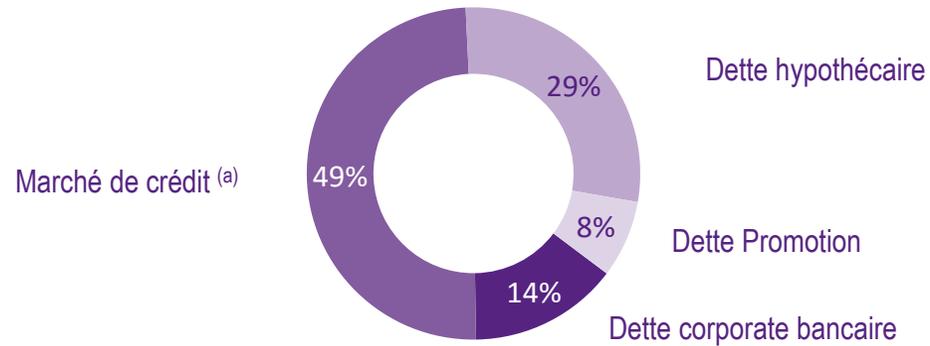
(2) Montant net des dotations et reprises de provisions pour créances douteuses ainsi que des pertes définitives sur la période, rapporté aux loyers et charges facturés, à 100%. France et International.

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



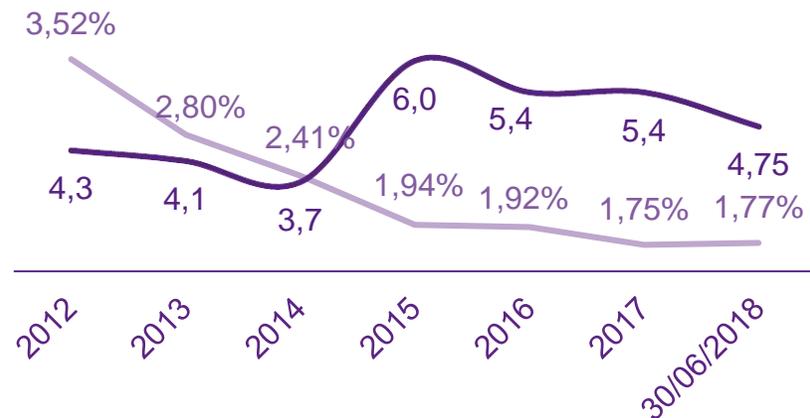
# Dette Financière du Groupe

Décomposition de la dette brute à 3 735 M€



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

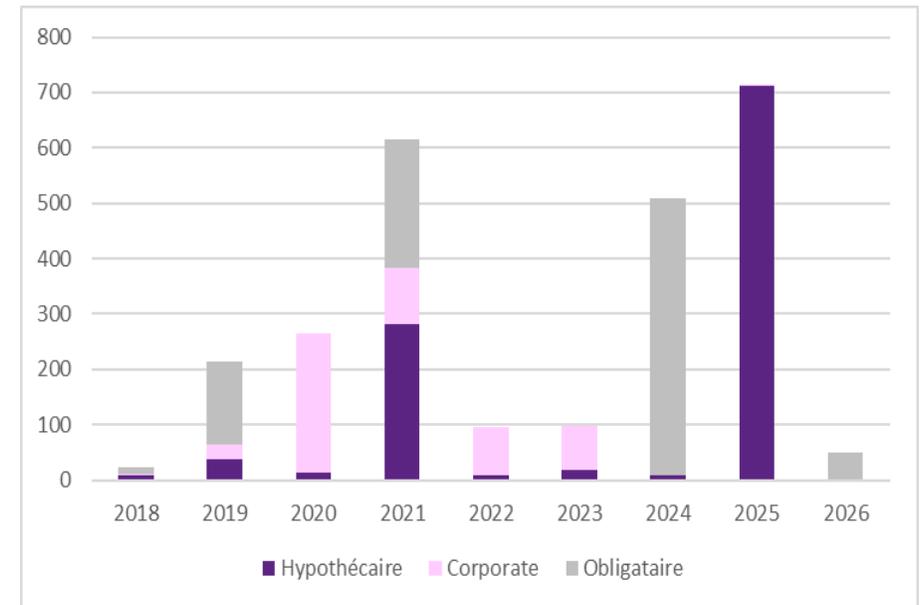
Duration et coût moyen



**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.
<b>Capitaux propres consolidés part du Groupe</b>	<b>1 822,4</b>		<b>113,5</b>		<b>1 777,9</b>	<b>110,8</b>	<b>1 904,8</b>	<b>118,7</b>
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 <sup>(a)</sup>	29,1						30,2	
<b>ANR EPRA</b>	<b>2 657,8</b>	<b>6,5%</b>	<b>165,6</b>	<b>6,5%</b>	<b>2 495,6</b>	<b>155,5</b>	<b>2 683,3</b>	<b>167,2</b>
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 <sup>(b)</sup>	(30,0)				(26,8)		(29,5)	
Optimisation des droits de mutations <sup>(b)</sup>	90,0				93,7		84,6	
Part des commandités <sup>(c)</sup>	(19,8)				(18,6)		(20,2)	
<b>ANR NNAV de liquidation</b>	<b>2 655,2</b>	<b>6,7%</b>	<b>165,4</b>	<b>6,7%</b>	<b>2 488,3</b>	<b>155,0</b>	<b>2 701,2</b>	<b>168,3</b>
Droits et frais de cession estimés	92,9				80,1		92,8	
Part des commandités <sup>(c)</sup>	(0,7)				(0,6)		(0,7)	
<b>ANR de continuation dilué</b>	<b>2 747,3</b>	<b>7,0%</b>	<b>171,2</b>	<b>7,0%</b>	<b>2 567,8</b>	<b>160,0</b>	<b>2 793,3</b>	<b>174,0</b>
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)
<b>Endettement net consolidé</b>	<b>2 801</b>
Centres commerciaux à la valeur (IG) <sup>(a)</sup>	4 273
C. commerciaux à la valeur (titres MEE) et autres <sup>(b)</sup>	376
Immeubles de placement au coût <sup>(c)</sup>	556
Investissements Immobilier d'entreprise <sup>(d)</sup>	273
Valeur d'entreprise du pôle promotion <sup>(e)</sup>	1 761
Actifs destinés à la vente <sup>(f)</sup>	44
<b>Valeur vénale des actifs</b>	<b>7 284</b>
<b>Ratio LTV</b>	<b>38,5%</b>

(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
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>105,1</b>	<b>798,5</b>	<b>191,8</b>	<b>0,2</b>	<b>1 095,6</b>	-	<b>1 095,6</b>
<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
<b>Revenus nets</b>	<b>93,5</b>	<b>80,6</b>	<b>30,7</b>	<b>0,2</b>	<b>205,0</b>	-	<b>205,0</b>
<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)
<b>Frais de structure</b>	<b>(20,9)</b>	<b>(33,9)</b>	<b>(9,8)</b>	<b>1,9</b>	<b>(62,7)</b>	-	<b>(62,7)</b>
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)
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>81,1</b>	<b>50,9</b>	<b>42,5</b>	<b>2,1</b>	<b>176,6</b>	<b>(22,1)</b>	<b>154,5</b>
<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)
<b>Résultat net</b>	<b>65,1</b>	<b>45,8</b>	<b>39,5</b>	<b>2,1</b>	<b>152,5</b>	<b>(64,6)</b>	<b>87,9</b>
Minoritaires	(20,1)	(8,3)	(0,0)	-	(28,4)	12,8	(15,6)
<b>Résultat net, part du Groupe</b>	<b>45,0</b>	<b>37,6</b>	<b>39,5</b>	<b>2,1</b>	<b>124,2</b>	<b>(51,8)</b>	<b>72,3</b>
<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		
<b>Résultat net, part du Groupe par action</b>					<b>7,77</b>		
<i>Variation vs. 30/06/2017</i>					2,6%		



# Bilan détaillé (1/2)

En millions d'euros

	30/06/2018	31/12/2017
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>5 400,0</b>	<b>5 437,9</b>
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
<b>ACTIFS COURANTS</b>	<b>2 847,2</b>	<b>3 154,8</b>
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	-
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>8 247,3</b>	<b>8 592,8</b>



# Bilan détaillé (2/2)

En millions d'euros

	30/06/2018	31/12/2017
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>3 164,7</b>	<b>3 164,7</b>
<b>Capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altarea SCA</b>	<b>1 822,4</b>	<b>1 904,8</b>
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
<b>Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales</b>	<b>1 238,0</b>	<b>1 259,9</b>
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
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>	<b>2 814,0</b>	<b>2 886,9</b>
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
<b>PASSIFS COURANTS</b>	<b>2 372,8</b>	<b>2 541,1</b>
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
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>8 247,3</b>	<b>8 592,8</b>

