



DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL 2018

INTEGRANT LE RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL 2019



Ce Document d'enregistrement universel a été déposé le 13 septembre 2019 auprès de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), en tant qu'autorité compétente au titre du règlement (UE) 2017/1129, sans approbation préalable conformément à l'article 9 dudit règlement.

Le Document d'enregistrement universel peut être utilisé aux fins d'une offre au public de valeurs mobilières ou de l'admission de valeurs mobilières à la négociation sur un marché réglementé s'il est complété par une note relative aux valeurs mobilières et, le cas échéant, un résumé et tous les amendements apportés au Document d'enregistrement universel. L'ensemble est approuvé par l'AMF conformément au règlement (UE) 2017/1129.

Ce Document d'enregistrement universel incorpore le Document de référence 2018 déposé auprès de l'AMF le 2 avril 2019 sous le numéro D.19-0253 et met à jour les rubriques nécessaires conformément à la réglementation. Un tableau de correspondance est fourni dans le présent Document d'enregistrement universel dans la section 5.4.1 afin de permettre de retrouver facilement les informations incorporées par référence et celles mises à jour ou modifiées.

Ce Document d'Enregistrement Universel et le Document de Référence 2018 sont disponibles sur les sites Internet de l'AMF (www.amf-france.org) et celui de la Société (www.altarea.com).

SOMMAIRE

| | | |
|----------|--|------------|
| 1 | RAPPORT D'ACTIVITE AU 30 JUIN 2019 | 3 |
| 1.1 | Une plateforme de compétences immobilières unique au service de la transformation des villes | 4 |
| 1.2 | Activité | 8 |
| 1.3 | Résultats financiers | 20 |
| 1.4 | Ressources financières | 25 |
| 2 | COMPTES CONSOLIDES AU 30 JUIN 2019 | 30 |
| 2.1 | États financiers | 31 |
| 2.2 | Annexe aux comptes semestriels consolidés | 37 |
| 2.3 | Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle | 76 |
| 3 | GESTION DE RISQUES | 79 |
| 3.1 | Organisation du Contrôle Interne et de la Gestion des Risques | 80 |
| 3.2 | Facteurs de risques et dispositifs de maîtrise | 85 |
| 4 | CAPITAL SOCIAL ET GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE | 104 |
| 4.1 | Renseignements de caractère général sur le capital | 105 |
| 4.2 | Composition des organes d'administration, de direction et de surveillance | 108 |
| 5 | ANNEXES | 111 |
| 5.1 | Responsables du Document d'enregistrement universel et du contrôle des comptes | 112 |
| 5.2 | Documents disponibles | 113 |
| 5.3 | Informations provenant de tiers | 113 |
| 5.4 | Tables de concordance | 114 |

RAPPORT D'ACTIVITE AU 30 JUIN 2019

1

| | | |
|------------|---|-----------|
| 1.1 | UNE PLATEFORME DE COMPETENCES IMMOBILIERES UNIQUE AU SERVICE DE LA TRANSFORMATION DES VILLES | 4 |
| 1.1.1 | Un modèle unique..... | 4 |
| 1.1.2 | Faits marquants du semestre | 5 |
| 1.1.3 | Dividende 2018 : renforcement des fonds propres de 93,8 M€..... | 7 |
| 1.1.4 | Perspectives 2019/2020 | 7 |
| 1.2 | ACTIVITE..... | 8 |
| 1.2.1 | Commerce | 8 |
| 1.2.2 | Logement..... | 14 |
| 1.2.3 | Immobilier d'entreprise..... | 17 |
| 1.3 | RESULTATS FINANCIERS | 20 |
| 1.3.1 | Application des normes IAS 23 et IFRS 16... .. | 20 |
| 1.3.2 | Résultats consolidés..... | 21 |
| 1.3.3 | Actif net réévalué (ANR) | 23 |
| 1.4 | RESSOURCES FINANCIERES | 25 |
| 1.4.1 | Faits marquants | 25 |
| 1.4.2 | Situation financière | 25 |
| 1.4.3 | Stratégie de financement | 26 |
| 1.4.4 | Ratios financiers et notation..... | 26 |

1.1 Une plateforme de compétences immobilières unique au service de la transformation des villes

1.1.1 Un modèle unique

Altarea Cogedim propose une plateforme de compétences couvrant l'ensemble des classes d'actifs (logement, commerce, bureau, logistique, hôtellerie, résidences services...). Cette spécificité lui permet de répondre efficacement et de manière globale aux enjeux de transformation des villes¹.

Premier développeur immobilier de France

Avec 675 projets maîtrisés, le Groupe développe le plus important portefeuille de projets en France, toutes catégories de produits confondues, avec près de 4,5 millions de m² en cours de développement pour une valeur potentielle de 19,4 milliards d'euros au 30 juin 2019.

| Portefeuille de projets maîtrisés (par produit) | Surface (m ²) (a) | Valeur potentielle (M€) (b) |
|---|-------------------------------|-----------------------------|
| Logement | 2 713 900 | 12 416 |
| Immobilier d'entreprise | 1 425 600 | 5 246 |
| Commerce | 341 700 | 1 783 |
| Total | 4 481 200 | 19 445 |
| Var. 31/12/2018 | +7% | +7% |

(a) Commerce : m² de surface GLA créés. Logement : SHAB offre à la vente et portefeuille. Immobilier d'entreprise : surface de plancher ou surface utile.

(b) Valeur de marché 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. Logement : offre à la vente + portefeuille TTC. 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/CPJ pour les autres opérations de promotion (à 100%, ou en quote-part pour les projets en contrôle conjoint), et honoraires de MOD capitalisés.

Ces projets sont essentiellement réalisés dans le cadre d'un modèle économique de type « promoteur » (développement en vue de la cession). En matière d'engagements, le Groupe applique une politique rigoureuse :

- le portefeuille de projets est très majoritairement contrôlé sous forme d'options ou de promesses de vente sur des fonciers, actionnées en fonction de critères commerciaux et financiers ;
- les opérations les plus importantes sont souvent montées en partenariat afin de partager le risque.

Au 30 juin 2019, les montants engagés² sur le pipeline s'élèvent à 1,35 milliard d'euros (en part du Groupe), dont 770 millions déjà décaissés et 580 millions restant à décaisser.

Parallèlement, l'essentiel des capitaux investis est alloué à l'activité d'investisseur. Le Groupe intervient en tant que foncière sur des formats de commerce ciblés (avec un patrimoine de 4,8 milliards d'euros droits inclus à fin juin 2019, soit 3,2 milliards en quote-part) et en tant que

développeur-investisseur sur certains sites remarquables de bureaux.

Ce modèle de « foncière-investisseur » procure une grande récurrence de revenus (loyers perçus), ainsi que des plus-values significatives (cessions).

Altarea Cogedim est ainsi à la fois le promoteur le plus puissant financièrement grâce à l'assise procurée par son activité de foncière, et l'investisseur immobilier doté de la plus forte capacité de création d'actifs.

Partenaire d'intérêt général des villes

La métropolisation des territoires est la principale tendance à l'œuvre sur les marchés immobiliers. La concentration des populations, des activités et des richesses au sein des grandes métropoles est un phénomène complexe qui redessine la géographie des territoires.

Ce phénomène génère de fortes tensions dans les territoires en voie de métropolisation. Des collectivités, situées autrefois en périphérie de la ville principale, sont confrontées à des enjeux complexes : inégalités, accès au logement, transports, pollution... Leurs infrastructures immobilières deviennent inadaptées et doivent être repensées pour répondre aux défis de la densification.

En apportant des solutions urbaines à ces territoires en transformation, Altarea Cogedim contribue à retisser le lien urbain entre la périphérie et le cœur des métropoles. La quasi-totalité des projets en portefeuille portent en effet sur des réhabilitations ou des reconversions foncières : espaces commerciaux, sites industriels, ensembles tertiaires, résidentiel diffus, petites copropriétés... Les projets du Groupe contribuent ainsi à créer la proximité, la mixité et le lien social que réclament les citoyens à leurs élus.

L'approche d'Altarea Cogedim est exemplaire en matière de transition environnementale, avec la prise en compte systématique des enjeux de durabilité dans ses projets (sobriété énergétique, étalement urbain limité, réversibilité des bâtiments, biodiversité...). Le Groupe figure ainsi régulièrement en tête des classements mondiaux pour sa performance environnementale.

Altarea Cogedim soutient directement ou indirectement par son activité 56 600 emplois dans de nombreux secteurs de l'économie française. Les retombées sont tout particulièrement significatives au niveau local, avec la création d'emplois dans la durée.

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

² Les engagements concernent uniquement le portefeuille de projets. Ils correspondent aux frais déjà dépensés ou restant contractuellement à dépenser, et non couverts par les ventes.

Leader des grands projets mixtes

Altarea Cogedim s'est imposé comme le leader des grands projets mixtes, projets qui incluent toutes les classes d'actifs (résidentiel, commerce, équipements publics, hôtels, résidences services, bureaux...). Ce segment de marché connaît un très fort dynamisme en lien avec le phénomène de métropolisation des territoires.

Au 30 juin 2019, Altarea Cogedim maîtrise ainsi 11 grands projets mixtes pour une valeur potentielle d'environ 3,5 milliards d'euros.

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

^(a) Surface de plancher.

^(b) Programmation détaillée en cours de finalisation.

1.1.2 Faits marquants du semestre

Grands projets mixtes

Leader français en matière de grands projets mixtes, le Groupe a confirmé sa position début 2019, en étant désigné lauréat du concours pour la réalisation d'une opération mixte de 56 000 m² dans le quartier des Simonettes à Champigny-sur-Marne (94). Située au pied du futur métro ligne 15 du Grand Paris Express, cette opération regroupera 28 000 m² de logements, 900 m² de commerces et services, 12 000 m² de tertiaire et 15 000 m² d'activités, dont 9 000 m² dédiés à la Cité artisanale des Compagnons du Tour de France.

Au cours du premier semestre, le Groupe a par ailleurs connu deux avancées majeures concernant le futur EcoQuartier d'Issy-Cœur de Ville : le lancement des travaux avec la pose de la 1^{ère} pierre en juin dernier, et la cession des 41 000 m² de bureaux à CNP Assurances qui prévoit d'y installer son futur siège social. L'engouement autour de ce projet se confirme ainsi tant côté Logement (610 lots à terme), qui affiche une très bonne commercialisation notamment auprès des Isséens, que côté Immobilier d'entreprise. Réalisés en une seule tranche, les travaux devraient s'achever en 2022.

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

Au 30 juin 2019, le Groupe enregistre de très bonnes performances commerciales et continue de gagner des parts de marché, dans un marché en légère baisse sur l'année. En valeur, les réservations de logements neufs³ progressent de +16% sur un an à 1 482 millions d'euros et de +2% en volume avec 5 336 lots réservés. Cette performance confirme la pertinence de l'offre du Groupe située exclusivement dans les zones tendues éligibles notamment au dispositif Pinel⁴.

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

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

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

³ Y compris Histoire & Patrimoine (à 100%) et Severini, promoteur de logements neufs actif principalement en Nouvelle-Aquitaine, dont le Groupe a acquis 85% du capital le 4 janvier 2019.

⁴ Les « zones tendues » correspondent aux zones A bis, A et B1.

Immobilier d'entreprise : rechargement du pipeline

A la fois développeur et investisseur en Immobilier d'Entreprise, Altarea Cogedim confirme sa capacité à générer des opérations de grande envergure de gré-à-gré. Associé à la Caisse des Dépôts et Consignations, le Groupe a ainsi signé en mars deux promesses avec CNP Assurances, en vue :

- de céder les immeubles de bureaux du projet « Issy Cœur de Ville » à CNP Assurances qui souhaite y transférer son siège social à horizon 2022 ;
- d'acquérir l'actuel siège de CNP Assurances situé au-dessus de la gare Paris-Montparnasse pour y réaliser une restructuration lourde, opération qui vient renforcer le pipeline Investissement du Groupe.

Au cours du semestre, Altarea Cogedim a également :

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

A fin juin 2019, le Groupe maîtrise ainsi un portefeuille de 62 projets (dont 29 en cours de construction) représentant une valeur potentielle de 5,2 milliards d'euros.

Commerce : solides performances

Le Groupe se positionne à la fois comme développeur, acheteur et vendeur de commerce et en ciblant les formats les plus performants : grands centres commerciaux de destination, commerces de flux en gare, retail parks et commerces de proximité dans le cadre de grands projets mixtes.

Au 30 juin 2019, le pipeline du Groupe se décompose ainsi entre 12 projets de créations/extensions de centres commerciaux (dont une proportion croissante de commerces de gare) et 9 projets développés dans le cadre de grands projets mixtes, pour près de 342 000 m² au total.

Au cours du 1^{er} semestre 2019, le Groupe :

- a accéléré son développement en commerce de flux, avec l'acquisition de cinq gares italiennes sous concession et la poursuite des travaux de la 2^{ème} phase des commerces de la gare Paris-Montparnasse ;
- est entré dans la dernière phase du projet d'extension de Cap 3000, qui au terme de cinq années de travaux proposera en front de mer une offre mode, services, loisirs et restauration inédite à l'échelle européenne ;

- a cédé trois actifs⁵ pour un montant total de 122 millions d'euros droits inclus, supérieur de +1,9% aux valeurs d'expertise de fin 2018.

Fin juin 2019, le patrimoine Commerce du Groupe s'élève à 4,8 milliards d'euros droits inclus (3,2 milliards d'euros en quote-part Groupe) pour 40 actifs.

Le patrimoine continue à afficher d'excellents indicateurs opérationnels (vacance financière de 1,3% et créances douteuses de 1,6%), avec une croissance des loyers nets à périmètre constant de +2,7%. Le Groupe démontre ainsi sa capacité à créer de la valeur sur l'ensemble des classes d'actifs, notamment le commerce.

Au cours du 1^{er} semestre, le Groupe a enregistré +71,6 millions d'euros de création de valeur en quote-part sur les commerces, dont +65,8 millions d'euros sur le patrimoine (+81,8 millions d'euros sur les livraisons et -16,0 millions d'euros sur les autres actifs) et +5,8 millions d'euros de résultats de cessions.

Performance extra-financière

Numéro 1 au classement GRESB⁶

Pour sa 5^{ème} participation au GRESB, Altarea Cogedim confirme sa position de leader et se classe à la 1^{ère} place parmi les sociétés cotées en France (tous secteurs confondus) et à la 2^{ème} place mondiale des sociétés retail cotées.

« Ré-élu Service Client de l'Année »⁷

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

Economie Sociale et Solidaire (ESS)

Altarea Cogedim s'engage également en matière d'ESS. Après avoir créé la foncière solidaire « SoCo » aux côtés du groupe Baluchon et du Crédit Coopératif en 2018, le Groupe a reçu le prix spécial « Soutien à l'innovation »⁸ d'Innovapresse, pour son « Village du réemploi » début 2019. Ce lieu solidaire de 1 750 m² a pour but de valoriser l'offre de produits de seconde main et de promouvoir les activités de réparation et de recyclage. Il fait partie du projet de renouvellement urbain du quartier Volpeliér à Montreuil (93). Gagné sur concours, ce projet mariant réhabilitation de bâtiments et construction d'immeubles neufs, proposera 61 logements en accession, 22 logements sociaux et des logements en co-living pour jeunes travailleurs et familles monoparentales, autour d'un jardin de 900 m² dédié à l'agriculture urbaine.

Talents

Classé 2^{ème} dans le palmarès 2019 des « 500 meilleurs employeurs » dans la catégorie Immobilier établi par le

⁵ Okabé au Kremlin-Bicêtre, la Galerie de l'Hôtel de Ville à Châlons-en-Champagne, ainsi que 14^{ème} Avenue à Herblay (sous promesse).

⁶ Classement de référence international, le GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) évalue chaque année la performance RSE des sociétés du secteur immobilier dans le monde (874 sociétés et fonds évalués en 2018, dont 37 sociétés « retail » cotées).

⁷ Le prix « Élu Service Client de l'Année » créé par Viséo Customer Insights en 2007 a pour but de tester chaque année, grâce à des clients mystères, la qualité des services clients des entreprises françaises dans

42 secteurs économiques différents. Il s'agit du classement de référence en matière de relation client en France. Les promoteurs immobiliers étaient pour la seconde année intégrés au panel.

⁸ Chaque année, le Classement des Promoteurs organisé par Innovapresse analyse et compare les volumes d'activité, le nombre de logements ou de mètres carrés de bureaux produits, ou encore les résultats financiers des principaux promoteurs immobiliers privés. La 31^{ème} édition a porté sur 60 des principaux acteurs du secteur.

magazine Capital, Altarea Cogedim a également reçu le Trophée d'Or dans la catégorie « Groupe en croissance » lors de la 4^{ème} édition de U-Spring, le Printemps des universités d'entreprise, organisée par Leaders League. Ce dernier prix récompense les actions mises en place auprès des collaborateurs et les innovations RH.

Pour accompagner sa forte croissance, le Groupe mène en effet une politique active de recrutements et veille tout particulièrement à la bonne intégration et au développement des talents tout au long de leur parcours professionnel. Fin juin 2019, 1 964 collaborateurs participent ainsi au développement du Groupe, contre 1 874 collaborateurs fin 2018.

1.1.3 Dividende 2018 : renforcement des fonds propres de 93,8 M€

L'Assemblée Générale du 23 mai 2019 a voté le versement d'un dividende de 12,75 €/action au titre de l'exercice 2018 (en croissance de + 2%) et a offert aux actionnaires l'option entre le paiement à 100% en numéraire ou le paiement à hauteur de 50% en numéraire et 50% en titres.

Avec un taux de souscription de 92,6%, le succès de l'option pour le paiement partiel du dividende en titres a permis au Groupe de renforcer ses fonds propres de 93,8 millions d'euros.

Le paiement du dividende en numéraire pour un montant total de 108,8 millions d'euros, ainsi que la livraison et l'admission sur Euronext Paris des 599 267 actions nouvelles créées⁹, sont intervenus le 4 juillet 2019.

1.1.4 Perspectives 2019/2020

Pour 2019, Altarea Cogedim vise un objectif de FFO compris entre 17,50 euros et 17,70 euros par action après prise en compte de l'effet de dilution du paiement en titres du dividende 2018 (intervenue en mai 2019), et proposera un dividende de 13,00 euros par action (sous réserve d'approbation par l'Assemblée Générale).

Pour 2020, le Groupe confirme sa trajectoire, avec un objectif de FFO part du Groupe de 300 millions d'euros, tenant compte de la forte montée en puissance de l'impôt sur l'activité non SIIC et des changements de normes comptables (IFRS 15 et 16 et IAS 23).

⁹ Le prix d'émission des actions nouvelles émises a été fixé le 23 mai 2019 à 156,55 €/action. Ce prix est égal à la moyenne des cours d'ouverture des vingt séances de bourse précédant l'Assemblée générale du 23 mai

2019, décoté de 10% (18,81 €/action) et diminuée du montant du dividende (12,75 €/action).

1.2 Activité

1.2.1 Commerce

1.2.1.1 LE MARCHÉ

Un marché en profonde transformation

Les motivations et les modalités d'achat des consommateurs ont été bouleversées au cours de la décennie écoulée : essor du commerce multicanal, économie circulaire, grand retour de la proximité. Le paysage commercial subit ainsi une mutation sans précédent.

Dans un contexte de consommation atone, on assiste à une accélération des concentrations d'enseignes, avec une forte polarisation sur certains concepts (notamment en textile). Par ailleurs, les hypermarchés, qui constituaient la locomotive historique de la plupart des centres commerciaux français, sont de plus en plus amenés à redimensionner leurs formats à la baisse sur leur offre non-alimentaire.

Si le taux d'équipement français en surfaces commerciales reste inférieur à la moyenne des grands pays occidentaux, les meilleures zones de chalandise sont généralement déjà pourvues et toute nouvelle création entraîne une baisse de performance des commerces existants.

De nouveaux besoins en surfaces commerciales

Il existe paradoxalement d'importants besoins en nouvelles surfaces commerciales, dont les acteurs du commerce (enseignes, bailleurs, promoteurs, pouvoirs publics) commencent seulement à mesurer l'ampleur. Ces besoins se situent au sein des grandes métropoles, en lien avec leur densification.

Des collectivités, situées autrefois en périphérie de l'agglomération principale, connaissent un afflux de populations. Leurs infrastructures immobilières (zones industrielles, commerciales, résidentiel diffus) sont désormais inadéquates, et doivent être repensées afin de faire face aux défis de la densification. Cette reconversion passe le plus souvent par le lancement de grandes opérations d'aménagement incluant toutes les classes d'actifs (résidentiel, commerce, équipements publics, hôtels, résidences services, bureaux...).

Le commerce constitue souvent la clé du succès de ces grandes opérations mixtes. En terme de concept, ce type de commerce doit conjuguer dans un cadre piétonnier et paysager :

- une conception intégrée de l'offre commerciale (merchandising coordonné) ;
- une offre de proximité : santé, alimentaire et gastronomie, services familiaux, loisirs (cinéma, restauration) ;

- autour d'équipements et de services présents traditionnellement dans les centres commerciaux : animation, outils digitaux, sécurité.

1.2.1.2 STRATEGIE DU GROUPE

Centres commerciaux : un marché d'experts

Historiquement, le modèle du Groupe consiste à se développer par l'acquisition, la création ou l'extension d'actifs, en privilégiant certains formats : grands centres commerciaux, grands retail parks et commerces de flux.

Aujourd'hui, le pipeline du Groupe se concentre sur un nombre limité de projets, avec une part significative en commerce de flux (gares). A fin juin 2019, le Groupe travaille ainsi sur un pipeline de 12 opérations représentant près de 1,2 milliard d'euros de valeur potentielle.

Composante commerce des grands projets mixtes : une activité en plein essor

Grâce à sa combinaison unique de savoir-faire immobiliers, le Groupe apporte une solution inédite aux collectivités devant faire face aux défis de la métropolisation. Altarea Cogedim est ainsi le leader incontesté des grands projets mixtes en France.

La composante Commerce des grands projets mixtes représente à fin juin 2019 un pipeline de 631 millions d'euros de valeur potentielle, pour lequel le Groupe a vocation à être soit investisseur (seul ou en partenariat), soit pur promoteur. Pour ces actifs, le Groupe a développé une approche spécifique avec des enseignes de proximité ou encore des commerçants locaux (boulangers, restaurateurs, pharmaciens...).

Ce segment de marché devrait se montrer particulièrement dynamique au cours des prochaines années, notamment sur des sites commerciaux traditionnels dont la situation se prête à une reconversion urbaine. Une étude systématique, menée par les équipes du Groupe sur l'intégralité des zones commerciales françaises, aboutit à l'identification de 120 sites se prêtant potentiellement à une telle transformation.

Le Groupe travaille déjà sur plusieurs sites existants dont il maîtrise le foncier (Bobigny, Orgeval, Massy...). Par ailleurs, des discussions exploratoires sont en cours avec plusieurs propriétaires de sites commerciaux en vue d'étudier leur potentiel de reconversion ou de densification via la mixité urbaine (logements, bureaux...).

1.2.1.3 PIPELINE AU 30 JUIN 2019

Le pipeline Commerce du Groupe se décompose entre :

- les créations / extensions de commerces (« Commerce – Créations / extensions ») ;
- la composante commerce des grands projets urbains mixtes (« Composant commerce – Grands projets mixtes »).

| Pipeline Commerce | m ² GLA | Valeur potentielle (M€) ^(a) |
|------------------------|--------------------|--|
| Créations / extensions | 188 900 | 1 152 |
| Grands projets mixtes | 152 800 | 631 |
| Total | 341 700 | 1 783 |

^(a) Commerce - Créations / extensions : valeur de marché potentielle droits inclus des projets à livraison, à 100%. Composante commerce - Grands projets mixtes : chiffre d'affaires HT ou valeur potentielle droits inclus.

Pipeline « Centres commerciaux »

Gares italiennes

Leader en matière de commerce de gares en France, le Groupe a été sélectionné par Ferrovie Dello Stato Italiana et Rete Ferroviaria Italiana pour la gestion et la rénovation-extension, au travers d'une concession, des commerces de cinq gares situées dans les principales métropoles italiennes¹⁰, entrées en patrimoine ce semestre.

Le projet de développement de ces gares prévoit un quasi doublement des surfaces commerciales, pour proposer à terme une offre de 170 boutiques et restaurants sur près de 22 400 m² à leurs 70 millions d'usagers annuels.

Gare Paris-Montparnasse

Le projet de restructuration des espaces commerciaux de la gare, mené en trois phases successives pour limiter l'impact pour les usagers, prévoit à terme 130 boutiques mode-beauté-décoration, restaurants et services. Le site bénéficiera d'une fréquentation naturelle unique de 90 millions de voyageurs par an (contre 70 millions actuellement) et deviendra également un nouveau lieu de vie pour les riverains.

La 1^{ère} phase du projet (8 500 m²), ouverte fin 2018, est plébiscitée tant par le public que par les enseignes en place (Levi's, The Kooples, Sweet-pants, Sephora, Lush, Marks & Spencer Food/Fnac, Nespresso et Hema).

La 2^{ème} phase, en cours de construction, a été mise à la juste valeur au 30 juin 2019, pour une ouverture attendue fin 2019. La livraison de la dernière phase est attendue fin 2020.

Cap 3000 (Saint-Laurent-du-Var, Nice)

Le Groupe est entré dans la dernière phase du projet d'extension de ce site emblématique qui, après cinq années de travaux, aura doublé de surface (135 000 m² au total) et proposera en front de mer une offre mode, services, loisirs et restauration inédite à l'échelle européenne avec 300 enseignes.

Cap 3000 accueillera notamment la 1^{ère} implantation de Victoria's Secret dans le sud de la France. La boutique de lingerie de 700 m² ouvrira ses portes dans le mail Ouest fin 2019.

Côté mer, les terrasses du mail Sud proposeront une offre de restauration renouvelée : participation de grands chefs et présence de restaurants internationaux aux concepts originaux dont Superlobster, mais aussi un concept de restaurant McDonald's unique en France.

L'extension Sud (en cours de construction) a été mise à la juste valeur au 30 juin 2019, pour une ouverture fin 2019.

Le « Corso », mail haut de gamme également en cours de construction, ouvrira fin 2020.

Engagements

Compte-tenu des critères prudentiels du Groupe, le lancement des travaux n'est décidé qu'une fois atteint un niveau suffisant de pré-commercialisation. Au regard des avancées opérationnelles réalisées tant du point de vue administratif que commercial, les projets du pipeline devraient être livrés en majorité entre 2019 et 2024.

| En M€ | A 100% | % | En Q/P |
|--------------------------|------------|-------------|------------|
| Engagé | 311 | 34% | 215 |
| dont déjà décaissé | 175 | 56% | 139 |
| dont restant à décaisser | 136 | 44% | 75 |
| Maîtrisé non engagé | 616 | 66% | 570 |
| Total | 927 | 100% | 785 |

¹⁰ Gestion des gares de Milano Porta Garibaldi, Padova Centrale, Torino Porta Susa, Roma Ostiense et Napoli Afragola, pour une durée de concession de plus de 20 ans.

| Pipeline « Commerce - Créations / extensions » | | Q/P Groupe | m ² GLA ^(a) | Loyers bruts (M€) | Invest. nets (M€) ^(b) | Rendement | Valeur potentielle (M€) ^(c) | Avancement |
|--|---------------|------------|-----------------------------------|-------------------|----------------------------------|-------------|--|------------|
| Cap 3000-Corso (Nice) | Extension | 33% | 8 600 | | | | | En travaux |
| San Cugat (Barcelone) | Restruc./Ext. | 100% | 8 000 | | | | | En travaux |
| Ferney-Voltaire (Genevois) | Création | 100% | 46 400 | | | | | Maitrisé |
| Ponte Parodi (Gênes) | Création | 100% | 36 700 | | | | | Maitrisé |
| Sous-total Grands centres commerciaux (4 projets) | | | 99 700 | | | | | |
| Gare de Paris-Montparnasse (Ph. 3) | Création | 100% | 4 400 | | | | | Maitrisé |
| Gare de Paris-Austerlitz | Création | 100% | 25 000 | | | | | Maitrisé |
| Gare de Paris-Est | Extension | 51% | 5 000 | | | | | Maitrisé |
| Gares italiennes (5 gares) | Extension | 100% | 13 800 | | | | | Maitrisé |
| Sous-total Commerce de flux (4 projets) | | | 48 200 | | | | | |
| La Vigie (Strasbourg) - RP | Extension | 100% | 10 000 | | | | | Maitrisé |
| Aubergenville 2 - RP | Extension | 100% | 9 400 | | | | | Maitrisé |
| Ollioules (Toulon) - GC | Extension | 50% | 13 600 | | | | | Maitrisé |
| Le Due Torri (Lombardie) - GC | Restruc./Ext. | 100% | 8 000 | | | | | Maitrisé |
| Sous-total Autres (4 projets) | | | 41 000 | | | | | |
| Total au 30 juin 2019 (12 projets) | | | 188 900 | 78,9 | 929 | 8,5% | 1 152 | |
| <i>Dont Q/P Groupe</i> | | | - | 69,3 | 785 | 8,8% | 988 | |

(a) Total m² GLA créés. Pour les projets de restructuration/extension, il s'agit de la surface GLA additionnelle créée.

(b) Budget total incluant les frais financiers et coûts internes.

(c) Valeur de marché potentielle droits inclus des projets à la livraison (loyers nets capitalisés à un taux de marché).

Pipeline Commerce « Grands projets mixtes »

| Pipeline « Commerce – Grands projets mixtes » | Surface totale des projets | Surface commerce créé ^(a) | Valeur potentielle (M€) ^(b) | Avancement |
|---|----------------------------|--------------------------------------|--|------------|
| Coeur de Ville (Bezons) | 67 000 | 18 300 | | En travaux |
| Aerospace (Toulouse) | 64 000 | 11 800 | | En travaux |
| Fischer (Strasbourg) | 37 000 | 3 900 | | En travaux |
| Belvédère (Bordeaux) | 140 000 | 11 300 | | Maitrisé |
| La Place (Bobigny) | 104 000 | 13 300 | | Maitrisé |
| Cœur de Ville (Issy les Moulineaux) | 105 000 | 17 300 | | Maitrisé |
| Quartier Guillaumet (Toulouse) | 101 000 | 5 800 | | Maitrisé |
| Quartier des Gassets (Val d'Europe) | 131 000 | 62 000 | | Maitrisé |
| Joia Meridia (Nice) | 47 000 | 9 100 | | Maitrisé |
| Total au 30 juin 2019 (9 projets) | 796 000 | 152 800 | 631 | |

(a) En m² GLA.

(b) Chiffre d'affaires HT ou valeur potentielle droits inclus des projets à la livraison.

1.2.1.4 PATRIMOINE

| Données à 100% | Nb | m ² GLA | Loyers bruts actuels (M€) ^(d) | Valeur expertisée (M€) ^(e) |
|---|-----------|--------------------|--|---------------------------------------|
| Actifs contrôlés ^(a) | 35 | 724 900 | 213,5 | 4 437 |
| Actifs mis en équivalence ^(b) | 5 | 97 200 | 27,7 | 404 |
| Total actifs en patrimoine | 40 | 822 100 | 241,2 | 4 841 |
| dont Q/P Groupe | n/a | 627 802 | 163,2 | 3 235 |
| Gestion pour compte de tiers ^(c) | 7 | 150 700 | 30,2 | |
| Total actifs sous gestion | 47 | 972 800 | 271,4 | |

^(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 2019.

^(e) Valeur d'expertise droits inclus.

Evolution du patrimoine

| Valeur (en M€) | 100% | Var. | QP | Var. |
|---------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Au 31/12/2018 | 4 623 | | 3 090 | |
| Investissements/Capex | 314 | | 178 | |
| Cessions | (119) | | (99) | |
| Création de valeur | 24 | | 66 | |
| Au 30 juin 2019 | 4 841 | +4,7% | 3 235 | +4,7% |

Mises en service et acquisitions

Au cours du 1^{er} semestre 2019 ont été passées à la juste valeur, alors que les travaux sont encore en cours de finalisation :

- l'extension Sud de Cap 3000 (hors mail Corso) ;
- la 2^{ème} phase des commerces de la Gare Paris-Montparnasse (5 300 m²)

Au cours de ce semestre sont également entrées en patrimoine :

- les surfaces commerciales des cinq gares italiennes sous concession (8 600 m² au total) ;
- la galerie commerciale Reflets Compans à Toulouse, développée par Pitch Promotion (14 000 m²).

Cessions

Au cours du 1^{er} semestre, le Groupe a cédé ou signé des promesses pour un montant total de 122 millions d'euros (droits inclus) sur trois actifs¹¹, dont un grand retail park vendu sur la base d'un taux de capitalisation de 4,50%, consacrant ainsi l'attractivité de cette classe d'actifs auprès des investisseurs.

Globalement, les arbitrages ont été réalisées au dessus des valeurs d'expertises de fin 2018 (+1,9%).

Création de valeur en quote-part

Au cours du 1^{er} semestre, le Groupe a enregistré dans son ANR au 30 juin 2019 +71,6 millions d'euros de création de valeur en quote-part sur les commerces, dont +65,8 millions d'euros sur le patrimoine (+81,8 millions d'euros sur les livraisons et -16,0 millions d'euros sur les autres actifs) et +5,8 millions d'euros de résultats de cessions.

¹¹ Okabe au Kremlin-Bicêtre, la Galerie de l'Hôtel de Ville à Châlons-en-Champagne, ainsi que 14^{ème} Avenue à Herblay (sous promesse).

Répartition du patrimoine par typologie d'actifs

Le Groupe détient désormais 40 actifs d'une valeur unitaire moyenne de 121 millions d'euros.

| A 100% (M€) | 30/06/2019 | | 31/12/2018 | |
|----------------------------|--------------|-------------|--------------|-------------|
| Grands centres commerciaux | 2 761 | 57% | 2 637 | 57% |
| Commerces de flux | 476 | 10% | 292 | 6% |
| Retail parks | 943 | 19% | 1 004 | 22% |
| Galeries commerciales | 661 | 14% | 690 | 15% |
| Total | 4 841 | 100% | 4 623 | 100% |

| En Q/P (M€) | 30/06/2019 | | 31/12/2018 | |
|----------------------------|--------------|-------------|--------------|-------------|
| Grands centres commerciaux | 1 459 | 45% | 1 427 | 46% |
| Commerces de flux | 417 | 13% | 233 | 8% |
| Retail parks | 809 | 25% | 867 | 28% |
| Galeries commerciales | 549 | 17% | 561 | 18% |
| Total | 3 235 | 100% | 3 089 | 100% |

Evolution des taux de sortie immobiliers moyens¹²

| A 100% | 30/06/2019 | 31/12/2018 |
|----------------------------|--------------|--------------|
| Grands centres commerciaux | 4,47% | 4,35% |
| Retail parks | 5,33% | 5,16% |
| Galeries commerciales | 5,97% | 5,99% |
| Moyenne pondérée | 4,91% | 4,84% |

| En Q/P | 30/06/2019 | 31/12/2018 |
|----------------------------|--------------|--------------|
| Grands centres commerciaux | 4,69% | 4,58% |
| Retail parks | 5,36% | 5,18% |
| Galeries commerciales | 6,19% | 6,22% |
| Moyenne pondérée | 5,20% | 5,11% |

NB : les commerces de flux étant opérés dans le cadre de concession, il n'existe pas de taux de capitalisation.

¹² Le taux de sortie immobilier (« taux de capitalisation ») est utilisé par les experts pour capitaliser les loyers à l'échéance de leurs prévisions de DCF. Il reflète la qualité fondamentale de l'actif à moyen et long termes.

Performance opérationnelle

Environnement économique

L'année 2019 devrait connaître une embellie par rapport à 2018 grâce à l'ensemble des mesures de soutien au pouvoir d'achat mises en place par le gouvernement, dans le cadre de la loi d'Urgence notamment. Selon l'OFCE, elles devraient générer un gain de pouvoir d'achat de 850 euros en moyenne par ménage¹³ (+ 2,5% sur un an), favorable à la consommation. Dans le même temps, la croissance de l'indice des prix à la consommation (IPC) devrait être plus contenue, passant de + 1,9 % en 2018 à + 1,3 % en 2019.

Au premier semestre, les gains de pouvoir d'achat ont globalement plutôt profité à l'épargne. L'impact sur la consommation devrait intervenir au 2^{ème} semestre et s'inscrire dans la durée.

Enfin, la croissance du PIB français, revue légèrement en baisse en juin pour tenir compte de la conjoncture mondiale, est attendue à + 1,3%¹⁴ en 2019, puis autour de + 1,4% les deux années suivantes, permettant de réduire à 8,1% le taux de chômage à horizon 2021¹⁵.

Chiffre d'affaires¹⁶ et fréquentation¹⁷

| | CA TTC | Fréquentation |
|-------------------------|--------|---------------|
| France | 2,9% | 1,5% |
| Benchmark France (CNCC) | (1,0)% | (1,0)% |

Loyers nets consolidés¹⁸

| | En M€ | Var. |
|---------------------------------------|-------------|---------------|
| Loyers nets au 30 juin 2018 | 82,3 | |
| Livraisons/acquisitions | 7,4 | |
| Restructurations | (0,5) | |
| Cessions | (1,4) | |
| Variation à périmètre constant | 2,0 | +2,7% |
| Impact IFRS 16 (a) | 2,8 | |
| Loyers nets au 30 juin 2019 | 92,6 | +12,5% |

(a) Annulations des redevances payées.

Au premier semestre 2019, les loyers progressent très fortement (+12,5%), portés par la mise en service des commerces de la gare Paris-Montparnasse intervenue en 2018 et par l'acquisition des gares italiennes acquises début 2019 qui compensent très largement les cessions d'actifs réalisées sur cette même période¹⁹.

En matière d'asset management, le Groupe privilégie l'optimisation du taux d'occupation de ses actifs et la gestion rigoureuse des charges locatives refacturables, leviers à l'origine de la progression de +2,7% des loyers nets à périmètre constant au cours du semestre.

¹³ Source : Observatoire français des conjonctures économiques (Policy Brief du 16 avril 2019).

¹⁴ Source : Banque de France (Projections économiques - Juin 2019).

¹⁵ Source : INSEE (Informations rapides du 26 juin 2019).

¹⁶ Evolution du chiffre d'affaires TTC des commerçants à sites constants (sur 12 mois glissants à fin mai 2019).

¹⁷ Variation du nombre de visiteurs, mesuré par Quantaflo sur les centres commerciaux équipés, et par comptage des voitures pour les retail parks (hors commerces de flux) et données CNCC (sur 12 mois glissants à fin mai 2019).

¹⁸ Le Groupe communique désormais sur les loyers nets y compris l'abondement au fonds marketing, les refacturations de travaux et les investissements bailleur, qui ne sont pas inclus dans la définition des loyers nets EPRA.

Taux d'effort²⁰, créances douteuses²¹ et vacance financière²²

| | 30/06/2019 | 31/12/2018 | 31/12/2017 |
|--------------------|------------|------------|------------|
| Taux d'effort | 10,8% | 11,2% | 10,8% |
| Créances douteuses | 1,6% | 1,1% | 1,2% |
| Vacance financière | 1,3% | 1,3% | 2,4% |

Activité locative (baux signés)

| A 100% | Nombre de baux | Nouveau loyer |
|-------------------------|----------------|----------------|
| France | 99 | 10,7 M€ |
| International | 27 | 2,3 M€ |
| Total patrimoine | 126 | 13,0 M€ |
| Pipeline | 41 | 5,7 M€ |
| Total | 167 | 18,7 M€ |

Au premier semestre 2019, les équipes ont travaillé sur un volume total de 167 baux pour un loyer cumulé de 18,7 millions d'euros.

- 126 baux ont été signés sur les actifs du patrimoine ;
- 41 baux ont également été signés sur les actifs du pipeline.

¹⁹ Aux arbitrages réalisés au 1^{er} semestre 2019 s'ajoutent ceux de 2018 (Les Tanneurs à Lille, Porte Jeune à Mulhouse, Espace Saint Christophe à Tourcoing, Espace Grand'Rue à Roubaix, un lot de commerces à Toulon et un actif à Satory).

²⁰ Ratio des loyers et charges facturés aux locataires (y compris allègements), ramenés au chiffre d'affaires. Calcul TTC et à 100%. France et International, hors actifs en restructuration.

²¹ 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, hors actifs en restructuration.

²² Valeur locative des lots vacants (ERV) rapportée à la situation locative y compris ERV. France, hors actifs en restructuration.

Détail du patrimoine géré au 30 juin 2019

| Actif et typologie | m ² GLA | Loyers bruts (M€) ^(d) | Valeur (M€) | Q/P Groupe | Valeur en Q/P |
|--|--------------------|-------------------------------------|----------------|---------------|------------------|
| Cap 3000 (Nice) | 97 000 | | | 33% | |
| Espace Gramont (Toulouse) | 56 700 | | | 51% | |
| Avenue 83 (Toulon - La Valette) | 53 500 | | | 51% | |
| Qwartz (Villeneuve-la-Garenne) | 43 300 | | | 100% | |
| Sant Cugat (Barcelone, Espagne) | 43 000 | | | 100% | |
| Bercy Village (Paris) | 23 500 | | | 51% | |
| Grands centres commerciaux (6 actifs) | 317 000 | 120,6 | 2 761 | | 1 459 |
| Gare Montparnasse - Phase 1 & 2 (Paris) | 13 800 | | | 100% | |
| Gare de l'Est (Paris) | 6 800 | | | 51% | |
| Gares italiennes (5 actifs) | 8 600 | | | 100% | |
| Oxygen (Belvédère 92) | 2 900 | | | 100% | |
| Commerces de flux (8 actifs) | 32 100 | 27,7 | 459 | | 410 |
| Family Village (Le Mans - Ruaudin) | 30 500 | | | 100% | |
| Family Village (Limoges) | 29 000 | | | 100% | |
| Family Village (Nîmes) | 28 800 | | | 100% | |
| Les Portes de Brest Guipavas (Brest) | 28 600 | | | 100% | |
| Family Village (Aubergenville) | 27 800 | | | 100% | |
| Espace Chanteraines (Gennevilliers) | 23 700 | | | 51% | |
| Thiais Village (Thiais) | 22 800 | | | 100% | |
| Les Portes d'Ambresis (Villeparisis) | 20 300 | | | 100% | |
| La Vigie (Strasbourg) | 18 200 | | | 100% | |
| Marques Avenue A13 (Aubergenville) | 12 900 | | | 100% | |
| Pierrelaye | 10 000 | | | 100% | |
| Retail parks (11 actifs) | 252 600 | 37,5 | 780 | | 728 |
| Le Due Torri (Bergame - Stezzano, Italie) | 30 900 | | | 100% | |
| La Corte Lombarda (Bellinzago, Italie) | 21 200 | | | 100% | |
| -X% (Massy) | 18 400 | | | 100% | |
| Reflets Compans (Toulouse) | 14 000 | | | 100% | |
| C.C. de Flins (Flins) | 9 800 | | | 100% | |
| Grand Place (Lille) | 8 300 | | | 100% | |
| Jas de Bouffan (Aix-en-Provence) | 4 500 | | | 100% | |
| Divers (3 actifs) | 16 100 | | | 100% | |
| Galeries commerciales (10 actifs) | 123 200 | 27,7 | 437 | | 437 |
| Actifs contrôlés ^(a) (35 actifs) | 724 900 | 213,5 | 4 437 | | 3 034 |
| Les Boutiques Gare du Nord (Paris) | 4 600 | | | 40% | |
| Carré de Soie (Lyon) | 51 000 | | | 50% | |
| Le Parks (Paris) | 33 300 | | | 50% | |
| Jas de Bouffan extension (Aix-en-Provence) | 5 300 | | | 50% | |
| Divers (2 actifs) | 3 000 | | | 49% | |
| Actifs mis en équivalence ^(b) (5 actifs) | 97 200 | 27,7 | 404 | | 200 |
| Total actifs en patrimoine (40 actifs) | 822 100 | 241,2 | 4 841 | | 3 235 |
| Actifs gérés pour compte de tiers ^(c) (7 actifs) | 150 700 | 30,2 | | | |
| Total actifs sous gestion (47 actifs) | 972 800 | 271,4 | | | |

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

^(b) Actifs dont Altarea Cogedim n'est pas actionnaire majoritaire, mais 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.

(CC) Grand centre commercial - (CF) Commerce de flux - (RP) Retail park - (GC) Galerie commerciale

1.2.2 Logement

Marché du logement

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

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

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

Une stratégie gagnante

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

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

- renforcé la taille de son pipeline²³ qui est ainsi passé de 40 000 lots à 48 000 lots (+20%) exclusivement localisés en zones tendues ;
- développé sa capacité opérationnelle, avec 220 recrutements nets effectués sur les fonctions opérationnelles (développeurs, vendeurs, responsables de programmes...);
- augmenté ses investissements commerciaux (+35% sur le semestre), publicitaires notamment ;
- intensifié son implantation au cœur des grandes métropoles grâce à la dynamique de ses projets mixtes, faisant ainsi d'Altarea Cogedim un interlocuteur privilégié des collectivités pour leurs opérations de transformation urbaine ;
- élargi sa gamme de produits et préparé l'avenir en prenant le contrôle complet d'Histoire & Patrimoine (Monuments historiques) et plus récemment en rachetant 50% de Woodeum, le leader français de la promotion résidentielle bas carbone en bois massif CLT.

Ces investissements pèsent ponctuellement sur les résultats financiers du semestre, mais cette stratégie porte déjà ses premiers fruits : Altarea Cogedim est ainsi devenu le 2^{ème} promoteur résidentiel français²⁴, gagnant une place en un an.

Le client au cœur de la démarche

Altarea Cogedim se distingue par le niveau d'écoute qu'il porte aux attentes de ses clients. Pour développer des produits pertinents et adaptés, le Groupe a concentré ses efforts sur 3 axes principaux.

Un accompagnement client global

Le Groupe adopte une démarche d'accompagnement du client renforcée par :

- une personnalisation de l'offre ainsi qu'un catalogue de 200 options techniques et décoratives. Le client peut ainsi faire ses choix dans les Cogedim Stores, qui proposent des appartements reproduits au réel, une salle de choix de matériaux et des expériences digitales immersive. Le Groupe a ouvert à ce jour six stores dans les grandes métropoles françaises (Paris, Toulouse, Bordeaux, Lyon, Nantes et Marseille) ;
- « mon-cogedim.com », une plateforme offrant un accompagnement personnalisé aux acquéreurs tout au long de leur parcours résidentiel : responsable relation client unique et suivi dédié, pour apporter un service de qualité. A ce jour, plus de 4 000 clients se sont connectés à ce service ;
- l'accompagnement dans l'aide au financement et à la gestion locative pour les investisseurs particuliers.

Un engagement de qualité

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

Par ailleurs, des équipes expertes d'architectes et d'architectes d'intérieur analysent, conçoivent et anticipent les usages de demain. Les plans offrent un agencement modulable, adapté aux évolutions des structures familiales et des modes de vie.

Des programmes innovants ancrés dans la ville

Le Groupe veille à développer des opérations bien intégrées dans leur environnement et répondant au mieux aux besoins finaux des clients : à proximité immédiate des commerces, transports en commun, écoles... Ainsi, 99% des surfaces en développement sont situées à moins de 500 mètres des transports en commun.

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

Cogedim est ainsi devenu en 2018 le premier promoteur immobilier « Elu Service Client de l'Année » pour le niveau de service et de qualité de sa relation clients, distinction qui a été renouvelée pour l'année 2019. Le Groupe est également le 1^{er} promoteur français dans le « Top 10 de l'Accueil Client » établi par Les Echos / HCG se classant à la 6^{ème} place tous secteurs confondus.

Un ciblage territorial pertinent

A l'échelle nationale, le marché du logement est très fragmenté, tant en termes d'acteurs que de réalités locales. Ainsi, si les territoires classés « B2 » et « C » connaissent un ralentissement accentué par la réorientation géographique

²³ Offre à la vente et portefeuilles d'options foncières.

²⁴ Chaque année, le Classement des Promoteurs organisé par Innovapresse analyse et compare les volumes d'activité, le nombre de logements ou de mètres carrés de bureaux produits, ou encore les

résultats financiers des principaux promoteurs immobiliers privés. La 31^{ème} édition a porté sur 60 des principaux acteurs du secteur.

du dispositif Pinel, les grandes villes continuent de bénéficier de la métropolisation et d'un besoin accru de logements.

Dans ce contexte, le Groupe mène une stratégie de développement géographique visant à détenir des positions fortes sur les territoires des grandes métropoles régionales les plus dynamiques²⁵. Il cible ainsi les zones tendues où le besoin de logements est le plus important. La reconduction de la loi Pinel pour une durée de 4 ans (2018 à fin 2021) et son resserrement sur ces zones tendues a conforté le Groupe dans sa stratégie territoriale, dont le pipeline (offre et portefeuille foncier) est exclusivement situé dans les zones éligibles.

Une stratégie multimarques et multiproduits

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

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

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

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

- Haut de gamme²⁶ : ces produits se définissent par une exigence élevée en termes de localisation, d'architecture et de qualité. Au 30 juin 2019, ils représentent 27% des placements du Groupe en nombre de lots ;

- Milieu et entrée de gamme²⁷ : ces programmes, qui représentent 63% des placements du Groupe, sont conçus pour répondre spécifiquement :

- au besoin de logements adaptés tant à l'accession (prix maîtrisés) qu'à l'investissement particulier (dispositif Pinel...);

- aux enjeux des bailleurs sociaux, avec lesquels le Groupe développe de véritables partenariats visant à les accompagner dans l'accroissement de leur parc locatif et la revalorisation de certains parcs vieillissants ;

- Résidences Services (7%) : le Groupe développe une gamme étendue de résidences étudiantes, résidences tourisme affaires, résidences exclusives... Par ailleurs, il conçoit et gère, sous la marque Cogedim Club®, des résidences services à destination des seniors actifs alliant une localisation au cœur des villes et un éventail de services à la carte ;

- Produits de réhabilitation du patrimoine (3%) : sous la marque Histoire & Patrimoine, le Groupe dispose d'une offre

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

- Ventes en démembrement : le Groupe développe sous la marque Cogedim Investissement des programmes en Usufruit Locatif Social. Ils offrent un produit patrimonial alternatif pour les investisseurs privés, tout en répondant aux besoins de logement social en zones tendues et apportent ainsi des solutions alternatives aux collectivités.

Réservations²⁸ : 1 482 M€ (+ 16%)

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

Réservations par gamme de produit

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

Ventes notariées

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

²⁵ Grand Paris, Métropole Nice Côte d'Azur, Marseille-Aix-Toulon, Toulouse Métropole, Grand Lyon, Grenoble-Annecy, Nantes Métropole, Bordeaux Métropole, Eurométropole de Strasbourg, Métropole européenne de Lille, Montpellier Méditerranée Métropole et Rennes Métropole.

²⁶ Logements à plus de 5 000 € par m² en Ile-de-France et plus de 3 600 € par m² en régions.

²⁷ Programmes dont le prix de vente est inférieur à 5 000 € par m² en Ile-de-France et 3 600 € par m² en régions.

²⁸ Réservations nettes des désistements, en euros TTC quand exprimés en valeur. Placements à 100%, à l'exception des opérations en contrôle conjoint (placements en quote-part). Histoire & Patrimoine consolidé depuis le 1^{er} juillet 2018 et Severini depuis le 1^{er} janvier 2019.

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

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

Perspectives

Approvisionnements²⁹

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

Lancements commerciaux

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

Backlog Logement³⁰

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

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

Offre à la vente³¹ et portefeuille foncier³² : 48 mois de pipeline

| En M€ TTC du CA potentiel | 30/06/2019 | Nb. mois | 31/12/2018 | Var. |
|---------------------------|------------------|-----------|------------------|-------------|
| Offre à la vente | 2 531 | 10 | 2 103 | +20% |
| Portefeuille foncier | 9 885 | 38 | 9 192 | +8% |
| Pipeline | 12 416 | 48 | 11 295 | +10% |
| <i>En nb de lots</i> | <i>47 993</i> | | <i>44 835</i> | <i>+7%</i> |
| <i>En m²</i> | <i>2 713 900</i> | | <i>2 510 800</i> | <i>+8%</i> |

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

Gestion des risques

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

En M€

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

Offre Histoire & Patrimoine 172

Offre Valorisation 5

Offre à la vente Groupe (b) 2 531

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

(b) En chiffre d'affaires TTC.

Gestion des engagements fonciers

70% de l'offre à la vente (soit 1 647 millions d'euros) concerne des programmes dont la construction n'a pas encore été lancée et pour lesquels les montants engagés correspondent essentiellement à des frais d'études, de publicité et d'indemnités d'immobilisation (ou cautions) versés dans le cadre des promesses sur le foncier, et coût du foncier le cas échéant.

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

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

Cette répartition des opérations par stade d'avancement est le reflet des critères en vigueur dans le Groupe :

- la volonté de privilégier la signature de fonciers sous promesse de vente unilatérale plutôt que des promesses synallagmatiques ;
- un accord requis du comité des engagements à toutes les étapes de l'opération : signature de la promesse, mise en commercialisation, acquisition du foncier et démarrage des travaux ;
- une forte pré-commercialisation requise lors de l'acquisition du foncier ;
- l'abandon ou la renégociation des opérations dont le taux de précommercialisation serait en-deçà du plan validé en comité.

²⁹ Promesses de vente de terrains signées et valorisées en équivalent réservations TTC potentielles.

³⁰ Le backlog Logement est composé du chiffre d'affaires HT des ventes notariées restant à appréhender à l'avancement de la construction et des réservations des ventes à régulariser chez le notaire (Particuliers et Institutionnels). Il comprend également les opérations pour lesquelles le Groupe exerce un contrôle conjoint (opérations consolidées par mise en

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

³¹ Lots disponibles à la vente (valeur TTC ou nombre).

³² Portefeuille foncier constitué des projets maîtrisés (par le biais d'une promesse de vente, très majoritairement sous forme unilatérale), dont le lancement n'a pas encore eu lieu (en valeur TTC du CA potentiel quand exprimé en euros).

1.2.3 Immobilier d'entreprise

Un segment en pleine mutation

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

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

Un modèle de promoteur investisseur

Altarea Cogedim est aujourd'hui le 1^{er} promoteur d'immobilier d'entreprise en France³³. Sur ce marché, le Groupe a développé un modèle unique lui permettant d'intervenir de façon très significative et pour un risque contrôlé :

- en tant que promoteur³⁴ sous forme de contrats de VEFA (vente en l'état futur d'achèvement), de BEFA (bail en l'état futur d'achèvement) ou encore de CPI (contrat de promotion immobilière), avec une position particulièrement forte sur le marché des « clé-en-main » utilisateurs, ou dans le cadre de contrats de MOD (maîtrise d'ouvrage déléguée) ;
- et en tant qu'investisseur en direct ou à travers le fonds AltaFund³⁵, dans le cadre d'une stratégie de développement – investissement dans des actifs à fort potentiel (localisation *prime*) en vue de leur cession une fois redéveloppés³⁶.

Le Groupe est systématiquement promoteur des opérations sur lesquelles il est impliqué en tant qu'investisseur et gestionnaire³⁷.

Altarea Cogedim est ainsi susceptible d'intervenir tout au long de la chaîne de création de valeur, avec un modèle de revenus diversifiés : marges de promotion à l'avancement, loyers, plus-values de cession, honoraires...

Avec la création d'un fonds d'investissement Logistique fin 2017, Altarea Cogedim (via Pitch Promotion) réplique son modèle « promoteur – investisseur » à une nouvelle ligne de produits élargissant encore sa plateforme de compétences.

Un marché attractif

Au 1^{er} semestre 2019, l'investissement en immobilier de bureau atteint 9,2 milliards d'euros³⁸ en France, en croissance de + 10% sur un an. Le marché francilien, qui a notamment bénéficié de la signature de deux deals majeurs dans Paris intra-muros, demeure particulièrement

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

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

Concernant le marché locatif, la demande placée en Ile-de-France ressort à 1,1 million de m² selon Immostat³⁹, en retrait de 19% sur un an. L'offre immédiate continue de diminuer et s'établit sous la barre des 2,9 millions de m² (- 7%). Dans ce contexte de rareté d'une offre de qualité dans les zones les plus recherchées (Paris QCA et Croissant Ouest), la hausse des loyers faciaux se poursuit (+ 5% sur un an pour les biens neufs ou restructurés et + 4% pour les biens anciens).

1.2.3.1 UN SEMESTRE TRÈS ACTIF

Signature de deux transactions majeures

Associé à la Caisse des Dépôts et Consignations, le Groupe a signé deux promesses en mars avec CNP Assurances, en vue :

- de céder les immeubles de bureaux du projet « Issy Cœur de Ville » (Issy-les-Moulineaux) à CNP Assurances, qui souhaite y transférer son siège social à horizon 2022 pour proposer à ses collaborateurs franciliens un environnement de travail de qualité dans ce futur écoquartier ;
- d'acquérir l'actuel siège de CNP Assurances situé au-dessus de la gare Paris-Montparnasse (immeuble « PRD-Montparnasse »), qui fera l'objet d'une restructuration lourde une fois les surfaces libérées en vue de pour créer un immeuble de bureaux aux meilleurs standards de qualité et de confort.

Des placements solides

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

- signatures de contrats de CPI ou de VEFA/BEFA pour l'activité de promotion, pris en compte pour le montant TTC du contrat signé⁴⁰ ;
- ventes d'actifs pour l'activité d'investissement, prises en compte pour le prix de vente TTC⁴¹.

| En M€ TTC | 30/06/2019 | 30/06/2018 | Var. |
|--------------------------------|------------|------------|------------|
| Signature CPI / VEFA | 186 | 260 | |
| Vente d'actifs (en quote-part) | 183 | 72 | |
| Total | 369 | 332 | 11% |

Au premier semestre 2019, le Groupe a enregistré 369 millions d'euros TTC de placements, dont :

³³ Chaque année, le Classement des Promoteurs organisé par Innovapresse analyse et compare les volumes d'activité, le nombre de logements ou de mètres carrés de bureaux produits, ou encore les résultats financiers des principaux promoteurs immobiliers privés. La 31^{ème} édition a porté sur 60 des principaux acteurs du secteur.

³⁴ Cette activité de promotion ne présente pas de risque commercial : Altarea Cogedim porte uniquement un risque technique mesuré.

³⁵ AltaFund est un fonds d'investissement discrétionnaire créé en 2011 dont Altarea Cogedim est l'un des contributeurs aux côtés d'institutionnels de premier plan.

³⁶ Revente en blanc ou loué.

³⁷ Dans le cadre de contrats de commercialisation, de cession, d'asset ou encore de fund management.

³⁸ Source : Knight Frank – 04 juillet 2019.

³⁹ Source : Immostat (GIE regroupant BNP Paribas Real Estate, CBRE, JLL et Cushman & Wakefield) - 05 juillet 2019.

⁴⁰ 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.

⁴¹ Placements en quote-part, nets du montant du CPI quand l'actif vendu a fait l'objet d'un CPI signé avec le Groupe, afin d'éviter de compter économiquement deux fois le même montant pour le même actif.

- la signature de contrats de promotion dont le CPI du projet Early Makers Hub de l'EM Lyon Business School. Situé à Lyon-Gerland, ce projet de 29 000 m² vise les certifications HQE Excellent et BREAM Very Good pour une livraison en 2022. Les placements tiennent également compte de trois CPI relatifs à des opérations logistiques, dont celui de Grands Champs des Fontaines à Nantes (46 500 m²) ;
- la promesse de cession à CNP Assurances des immeubles de bureaux d'Issy Cœur de Ville (réitération au 3^{ème} trimestre 2019).

Pipeline : 62 projets en cours

Au 30 juin 2019, le portefeuille de projets comporte 62 opérations en cours de construction ou maîtrisées pour une valeur potentielle de plus de 5,2 milliards d'euros (à 100%).

| Au 30/06/2019 | Nb | Surface à 100% (m ²) | Valeur potentielle à 100% (M€ HT) |
|-----------------------------|-----------|----------------------------------|-----------------------------------|
| Investissements (a) | 7 | 265 450 | 2 916 |
| Promotion CPI / VEFA (b) | 53 | 1 146 200 | 2 272 |
| Dont Bureau - Ile-de-France | 7 | 133 100 | 700 |
| Dont Bureau - Régions | 37 | 394 400 | 1 176 |
| Dont Logistique | 9 | 618 700 | 397 |
| MOD (c) | 2 | 13 950 | 58 |
| Total | 62 | 1 425 600 | 5 246 |
| Var vs. 31/12/2018 | +2 | +11% | +19% |

(a) Valeur potentielle : valeur de marché hors droits des projets à date de cession, détenus en direct ou via AltaFund.

(b) Projets à destination des clients « 100% externes » uniquement. Valeur potentielle : montant HT des contrats de CPI/VEFA signés ou estimés, à 100%.

(c) Valeur potentielle : honoraires de MOD capitalisés.

Engagements au 30 juin 2019

| En M€, en Q/P | Investissement | Promotion | Total |
|--------------------------|----------------|-----------|------------|
| Déjà décaissé | 116 | 26 | 142 |
| Restant à décaisser | 170 | – | 170 |
| Total engagements | 286 | 26 | 312 |

Sur les opérations d'investissement, les engagements du Groupe correspondent aux obligations d'apports de fonds propres dans les opérations. Au 30 juin 2019, le Groupe est ainsi engagé pour un total de 286 millions d'euros en quote-

part, dont 107 millions d'euros relatifs à des opérations déjà louées (Bridge loué à Orange) ou en cours de cession (immeubles d'Issy Cœur de Ville).

Pour les opérations de promotion, les engagements sont limités au montant des études pour les projets en cours de montage. Pour les projets en cours de réalisation, les engagements financiers sont couverts par les appels de fonds (sauf opérations « en blanc »). Au 30 juin 2019, le total des engagements s'élève à 26 millions d'euros, réparti sur 22 opérations.

1.2.3.2 INVESTISSEMENT

1 nouvelle opération emblématique en portefeuille et 2 opérations en cours de cession à CNP Assurances

Au 30 juin 2019, le portefeuille de développement – investissement du Groupe (dont le portage est partagé avec des investisseurs institutionnels de premier plan) comporte 7 opérations.

Il intègre le projet de restructuration de l'actuel siège social de CNP Assurances situé au dessus de la gare Paris-Montparnasse ainsi que les projets en cours de travaux à Issy Cœur de Ville, sous promesse de vente auprès de CNP Assurances.

Le prix de revient de ces opérations s'élève à 2,2 milliards d'euros à 100% (703 millions d'euros en part du Groupe) pour un potentiel de valeur de plus de 2,9 milliards d'euros (prix de vente estimé), soit un gain attendu d'environ 200 millions d'euros en part du Groupe.

Les livraisons prévisionnelles seront majoritairement échelonnées entre 2020 et 2022.

Opérations de développement-investissement du Groupe au 30 juin 2019

| Opération | QP Groupe | Surface (m ²) | Loyers estimés (M€) ^(a) | Prix de revient (M€) ^(b) | Valeur potentielle à 100% (M€ HT) ^(c) | Avancement ^(d) |
|---|---------------------------|---------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|--|---------------------------|
| Bridge (Issy-les-Moulineaux) | 25% | 57 900 | | | | Travaux en cours |
| Landscape (La Défense) | 15% | 67 400 | | | | Travaux en cours |
| Tour Eria (La Défense) | 30% | 25 000 | | | | Travaux en cours |
| Issy Cœur de Ville - Hugo (Issy-les-Moulineaux) | 26% | 25 700 | | | | Travaux en cours |
| Issy Cœur de Ville - Leclerc & Vernet (Issy-les-M.) | 50% | 15 150 | | | | Travaux en cours |
| Cocktail (La Défense) | 30% | 18 100 | | | | Maîtrisé |
| PRD-Montparnasse (Paris) | 50% | 56 200 | | | | Maîtrisé |
| Total à 100% | 31% ^(e) | 265 450 | 130 | 2 219 | 2 916 | |
| <i>Dont quote-part Groupe</i> | | | <i>39</i> | <i>703</i> | <i>904</i> | |

(a) Loyers bruts avant mesures d'accompagnement.

(b) Y compris acquisition du foncier.

(c) Valeur de marché potentielle hors droits des projets à la date de cession, détenus en direct ou via AltaFund.

(d) Projets maîtrisés : projets partiellement ou totalement autorisés, dont le foncier est acquis ou sous promesse, mais dont la construction n'a pas encore été lancée.

(e) Moyenne pondérée des quote-parts sur prix de revient.

1.2.3.3 PROMOTION

Portefeuille Promotion

En matière de promotion en Immobilier d'Entreprise, le Groupe intervient dans le cadre de contrats de VEFA et CPI sur deux types de projets :

- les projets où le Groupe est également impliqué en tant que développeur – investisseur (en direct ou via AltaFund), déjà présentés ci-avant ;
- les projets à destination de clients « 100% externes » (investisseurs, utilisateurs).

| CPI/VEFA/MOD | Nb | Surface (m ²) | CA HT (M€) ^(a) |
|------------------------------------|-----------|---------------------------|---------------------------|
| Investissements Groupe | 7 | 265 450 | 1 013 |
| Projets « 100% externes » | 53 | 1 146 200 | 2 272 |
| <i>Dont Bureau - Ile-de-France</i> | 7 | 133 100 | 700 |
| <i>Dont Bureau - Régions</i> | 37 | 394 400 | 1 176 |
| <i>Dont Logistique</i> | 9 | 618 700 | 397 |
| Contrats MOD | 2 | 13 950 | 58 |
| Portefeuille 30/06/2019 | 62 | 1 425 600 | 3 343 |
| <i>Dont travaux en cours</i> | 29 | 463 400 | 1 649 |
| <i>Dont projets maîtrisés</i> | 33 | 962 200 | 1 694 |

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

Approvisionnements

Altea Cogedim a intégré 4 nouvelles opérations de Bureau pour un total de 98 000 m², dont le projet de l'EM Lyon Business School. Le Groupe a également ajouté une tranche de 46 500 m² à un projet de hub logistique en cours de développement à Bordeaux, pour le porter à 170 000 m².

Livraisons

Altea Cogedim a livré 2 petites opérations Logistique (8 700 m²) en Ile-de-France.

Mises en chantier

Altea Cogedim a lancé 63 300 m² de chantiers, dont :

- les Carrés du Golf à Aix-en-Provence, un programme de 4 immeubles (11 500 m²), réalisé en deux tranches et dont la première tranche de 7 500 m² a été vendue en VEFA ;
- les immeubles de bureaux d'Issy Cœur de Ville (40 900 m²) sous promesse de vente auprès de CNP Assurances ;
- et Eknow, un immeuble de 11 000 m² à Nantes Chantrerie, partiellement loué à Generali.

Backlog Promotion IE⁴² (VEFA/CPI et MOD)

| En M€ | 30/06/2019 | 31/12/2018 | Var. |
|-------------------------------|------------|------------|--------------|
| VEFA/CPI | 739 | 855 | (8)% |
| <i>Dont MEE en quote-part</i> | 65 | 84 | 30% |
| Honoraires (MOD) | 7 | 7 | - |
| Total | 746 | 862 | (13)% |

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

⁴² Le backlog promotion Immobilier d'entreprise est composé des ventes notariées HT restant à comptabiliser à l'avancement, placements HT non

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

1.3 Résultats financiers

1.3.1 Application des normes IAS 23 et IFRS 16

Deux évolutions sur les normes comptables IFRS concernent les comptes publiés au 1^{er} semestre 2019.

IAS 23 – Coûts d'emprunt

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

D'application rétrospective obligatoire au 1^{er} janvier 2018, cette clarification entraîne des reclassements entre lignes du compte de résultat, avec un impact dès l'exercice 2018 qui doit être retraité à fins de comparaison⁴³.

IFRS 16 – Contrats de location

La norme IFRS 16 met fin à la distinction entre les contrats de location-financement et les contrats de location simple. Cette norme s'applique à compter du 1^{er} janvier 2019⁴⁴.

Au bilan, cette norme conduit à constater un actif non courant correspondant à la valeur du droit d'utilisation de l'actif loué, sur la durée ferme du contrat. En contrepartie, une Obligation

locative est comptabilisée au passif sous l'agrégat Emprunts et dettes financières.

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

Pour le Groupe, cette norme concerne deux types de contrats de natures économiques différentes :

- les locations des bureaux et véhicules utilisés par les salariés du Groupe (Obligations locatives de 34,3 millions d'euros au passif du bilan) ;
- les autorisations d'occupation temporaire des gares et baux à construction sur certains actifs commerce (Redevances contractuelles sur immeubles de placement de 141,5 millions d'euros au passif du bilan). Concernant les gares, le droit comptabilisé correspond à la valeur actualisée des redevances fixes dues à la SNCF.

⁴³ L'application de la norme IAS 23 entraîne un retraitement dès le 1^{er} janvier 2018 : -4,7 millions d'euros en capitaux propres d'ouverture, et -4,6 millions d'euros en résultat net part du Groupe au 30 juin 2018 (décomposé entre -6,1 millions d'euros de résultat FFO et +1,5 million d'euros de charges calculées).

⁴⁴ L'application de la norme IFRS 16 entraîne un retraitement à partir du 1^{er} janvier 2019 : +0,3 million d'euros en capitaux propres d'ouverture, et -0,6 million d'euros en résultat net part du Groupe au 30 juin 2019 (décomposé entre +13,3 millions d'euros de résultat FFO et -13,8 millions d'euros de charges calculées).

1.3.2 Résultats consolidés

Le chiffre d'affaires consolidé au 30 juin 2019, s'élève à 1 279,3 millions d'euros en croissance de +16,8% sur un an, tous les métiers étant en forte croissance : +7,7% en Commerce, +12,6% en Logement et +39,1% en Immobilier d'entreprise.

Au niveau du résultat net récurrent (FFO) part du Groupe qui s'élève à 110,2 millions d'euros au 1^{er} semestre 2019, la contribution des activités par rapport aux résultats du 30 juin 2018 publiés est la suivante :

- une croissance de +5,2 millions d'euros en Commerce, résultant à la fois des mises en services et acquisitions récentes (gares) et de la solide performance du patrimoine à périmètre constant ;
- une stabilité en Logement (-0,4 millions d'euro), la forte croissance du chiffre d'affaires étant contrebalancée par les investissements de développement de l'offre en zones tendues ;
- une baisse faciale de -13,5 millions d'euros en Immobilier d'entreprise. Retraité de la perception des honoraires de performance AltaFund (Promote), par nature non récurrente (18,0 millions d'euros au S1 2018 et 4,2 millions d'euros au S1 2019), le FFO Immobilier d'entreprise est stable (+0,3 million d'euros).

Au-delà de l'effet Promote en Immobilier d'entreprise, l'année 2019 sera marquée par un effet de saisonnalité accru en Logement. Ainsi, sur l'ensemble de l'année 2019, le FFO part du Groupe devrait se situer dans une fourchette de 17,50 et 17,70 euros par action, après prise en compte de l'effet de dilution du paiement du dividende en titres (détachement du coupon fin mai 2019).

| 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 | 113,3 | 899,2 | 266,7 | 0,1 | 1 279,3 | - | 1 279,3 |
| <i>Variation vs. 30/06/2018 publié</i> | +7,7% | +12,6% | +39,1% | <i>n.a.</i> | +16,8% | | +16,8% |
| Loyers nets | 92,6 | - | - | - | 92,6 | - | 92,6 |
| Marge immobilière | - | 88,0 | 17,4 | - | 105,4 | - | 105,4 |
| Prestations de services externes | 11,3 | 5,3 | 6,7 | 0,1 | 23,4 | - | 23,4 |
| Revenus nets | 103,9 | 93,4 | 24,1 | 0,1 | 221,4 | - | 221,4 |
| <i>Variation vs. 30/06/2018 publié</i> | +11,2% | +15,9% | (21,6)% | <i>n.a.</i> | +8,0% | | +8,0% |
| Production immobilisée et stockée | 3,1 | 58,2 | 5,0 | - | 66,3 | - | 66,3 |
| Charges d'exploitation | (21,8) | (105,0) | (15,4) | (3,1) | (145,3) | - | (145,3) |
| Frais de structure | (18,7) | (46,8) | (10,4) | (3,1) | (79,1) | - | (79,1) |
| Contributions des sociétés MEE | 3,4 | 9,4 | 14,7 | - | 27,5 | (8,0) | 19,5 |
| Gains/Pertes sur cessions d'actifs Commerce | | | | | | 2,7 | 2,7 |
| Var. valeurs Commerce - Immeubles de placement | | | | | | 43,2 | 43,2 |
| Charges calculées et frais de transaction | | | | | | (24,2) | (24,2) |
| Autres dotations Corporate | | | | | | (1,2) | (1,2) |
| Résultat opérationnel | 88,6 | 56,0 | 28,4 | (3,1) | 169,9 | 12,5 | 182,3 |
| <i>Variation vs. 30/06/2018 publié</i> | +9,2% | +10,1% | (33,2)% | <i>n.a.</i> | (3,8)% | | |
| Coût de l'endettement net | (19,3) | (8,3) | (1,4) | - | (28,9) | (6,6) | (35,5) |
| Gains/pertes sur val. des instruments fin. | - | - | - | - | - | (60,3) | (60,3) |
| Autres | 0,5 | - | - | - | 0,5 | (1,6) | (1,1) |
| Impôts | 0,2 | (1,6) | (0,9) | - | (2,3) | (11,3) | (13,6) |
| Résultat net | 70,0 | 46,2 | 26,1 | (3,1) | 139,1 | (67,3) | 71,9 |
| Minoritaires | (19,9) | (9,0) | (0,0) | - | (28,9) | 36,9 | 8,0 |
| Résultat net, part du Groupe | 50,2 | 37,2 | 26,0 | (3,1) | 110,2 | (30,5) | 79,8 |
| <i>Dont IFRS 16</i> | 3,1 | 8,8 | 1,1 | 0,3 | 13,3 | (13,8) | (0,6) |
| <i>Variation vs. 30/06/2018 publié</i> | +11,5% | (1,1)% | (34,1)% | <i>n.a.</i> | (11,2)% | | |
| <i>Variation vs. 30/06/2018 retraité</i> | +11,5% | +0,3% | (23,2)% | <i>n.a.</i> | (6,6)% | | |
| <i>Nombre moyen d'actions dilué</i> | | | | | 16 049 167 | | |
| Résultat net, part du Groupe par action | | | | | 6,87 | | |
| <i>Variation vs. 30/06/2018 publié</i> | | | | | (11,6)% | | |
| <i>Variation vs. 30/06/2018 retraité</i> | | | | | (7,0)% | | |

1.3.2.2 FFO⁴⁵

FFO Commerce

| En M€ | S1 2019 publié | S1 2018 retraité | S1 2018 publié |
|-------------------------------------|-------------------|---------------------|-------------------|
| Revenus locatifs | 101,9 | 93,6 | 93,6 |
| Charges locatives et autres charges | (9,3) | (11,3) | (9,4) |
| Loyers nets | 92,6 | 82,3 | 84,2 |
| % des revenus locatifs | 90,8% | 87,9% | 90,0% |
| Contribution des sociétés MEE | 3,4 | 8,5 | 8,5 |
| Coût de l'endettement net | (19,3) | (15,7) | (15,7) |
| Autres | 0,5 | | |
| Impôt sur les sociétés | 0,2 | (0,4) | (0,4) |
| Minoritaires | (19,9) | (20,1) | (20,1) |
| FFO Foncière Commerce | 57,6 | 54,7 | 56,6 |
| Prestations de services externes | 11,3 | 8,5 | 8,5 |
| Marge immobilière | | 0,8 | 0,8 |
| Prod. immobilisée & stockée | 3,1 | 3,0 | 3,0 |
| Charges d'exploitation | (21,8) | (21,9) | (23,9) |
| FFO Prestations Commerce | (7,4) | (9,7) | (11,6) |
| FFO Commerce | 50,2 | 45,0 | 45,0 |
| Dont Semmaris | 0,5 | 5,0 | 5,0 |

Le FFO Commerce du 1^{er} semestre 2019 a essentiellement été tiré par la mise en service de la 1^{ère} phase de la gare Paris-Montparnasse fin 2018 et par l'acquisition des 5 gares italiennes en janvier 2019.

A périmètre constant, les loyers nets progressent de +2,7%.

La Semmaris, cédée en juillet 2018, avait contribué à hauteur de 5,0 millions de résultat au 1^{er} semestre 2018.

FFO Logement

| En M€ | S1 2019 publié | S1 2018 retraité | S1 2018 publié |
|---------------------------------------|-------------------|---------------------|-------------------|
| Chiffre d'affaires à l'avancement | 893,9 | 797,8 | 797,8 |
| Coût des ventes et autres charges | (805,9) | (715,1) | (717,9) |
| Marge immobilière Logement | 88,0 | 82,7 | 79,8 |
| % du chiffre d'affaires | 9,8% | 10,4% | 10,0% |
| Prestations de services externes | 5,3 | 0,7 | 0,7 |
| Production stockée | 58,2 | 60,5 | 60,5 |
| Charges d'exploitation | (105,0) | (94,5) | (94,5) |
| Contribution des sociétés MEE | 9,4 | 4,3 | 4,3 |
| Résultat opérationnel Logement | 56,0 | 53,8 | 50,9 |
| % du chiffre d'affaires | 6,3% | 6,7% | 6,4% |
| Coût de l'endettement net | (8,3) | (6,5) | (2,9) |
| Autres | - | 0,1 | 0,1 |
| Impôt sur les sociétés | (1,6) | (2,2) | (2,2) |
| Minoritaires | (9,0) | (8,0) | (8,3) |
| FFO Logement | 37,2 | 37,0 | 37,6 |

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

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

- un calendrier d'acquisition de terrains en fin d'année, lié notamment à la proximité de la fin de l'année fiscale ;

- les agréments de financement des bailleurs sociaux, majoritairement octroyés en fin d'année ;

- un rythme d'avancement des travaux plus faible au 1^{er} semestre (impact des intempéries généralement plus fort qu'au 2^{ème} semestre).

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

FFO Immobilier d'entreprise

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

- marge immobilière : CPI et VEFA ;

- prestations de services externes : honoraires de MOD, asset management, commercialisation et performance (« promote ») ;

- contribution des sociétés mises en équivalence : profits réalisés sur les opérations en partenariat (dont AltaFund).

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

| En M€ | S1 2019 publié | S1 2018 retraité | S1 2018 publié |
|---|-------------------|---------------------|-------------------|
| Chiffre d'affaires à l'avancement | 260,0 | 169,5 | 169,5 |
| Coût des ventes et autres charges | (242,6) | (160,6) | (161,1) |
| Marge immobilière IE | 17,4 | 8,9 | 8,4 |
| % du chiffre d'affaires | 6,7% | 5,3% | 5,0% |
| Prestations de services externes | 6,7 | 22,3 | 22,3 |
| Production stockée | 5,0 | 9,4 | 9,4 |
| Charges d'exploitation | (15,4) | (19,1) | (19,1) |
| Contribution des sociétés MEE | 14,7 | 15,5 | 21,5 |
| Résultat opérationnel IE | 28,4 | 36,9 | 42,5 |
| % du (chiffre d'affaires + Prest. serv. ext.) | 10,6% | 19,2% | 22,1% |
| Coût de l'endettement net | (1,4) | (1,1) | (1,1) |
| Impôt sur les sociétés | (0,9) | (1,9) | (1,9) |
| Minoritaires | (0,0) | (0,0) | (0,0) |
| FFO Immobilier d'entreprise | 26,0 | 33,9 | 39,5 |
| Dont Promote AltaFund | 4,2 | 18,0 | 18,0 |

Au 1^{er} semestre 2018, le Groupe avait enregistré un honoraire de performance (Promote) liés aux opérations AltaFund, par nature non récurrent, pour un montant de 18,0 millions d'euros.

Retraité ces honoraires, le FFO Immobilier d'entreprise est stable sur un an (+0,3 million d'euros).

FFO par action : 6,87 €

Le nombre moyen d'actions dilué au 30 juin 2019 s'établit à 16 049 167, contre 15 973 562 au 30 juin 2018. Le différentiel de + 75 605 actions tient compte de l'impact des 599 267 actions nouvelles créées à la fin de la période d'option pour le paiement partiel du dividende 2018 en titres, au prorata temporis.

En conséquence, le FFO par action ressort à 6,87 euros, en baisse de 7,0% par rapport au 30 juin 2018 retraité.

⁴⁵ Funds From Operations ou résultat net récurrent part du Groupe.

1.3.3 Actif net réévalué (ANR)

1.3.3.1 ANR DE CONTINUATION⁴⁶ DILUÉ : 166,5 € PAR ACTION

| ANR GROUPE | 30/06/2019 | | 30/06/2018 publié | | 31/12/2018 publié | |
|---|----------------|--------------|-------------------|--------------|-------------------|--------------|
| | En M€ | €/act. | En M€ | €/act. | En M€ | €/act. |
| Capitaux propres consolidés part du Groupe | 1 979,5 | 118,8 | 1 822,4 | 113,5 | 2 007,9 | 125,0 |
| Autres plus-values latentes | 661,5 | | 763,2 | | 641,1 | |
| Retraitement des instruments financiers | 124,6 | | 43,0 | | 64,4 | |
| Impôt différé au bilan sur les actifs non SIIC ^(a) | 29,7 | | 29,1 | | 25,2 | |
| ANR EPRA | 2 795,2 | 167,8 | 2 657,8 | 165,6 | 2 738,6 | 170,5 |
| Valeur de marché des instruments financiers | (124,6) | | (43,0) | | (64,4) | |
| Valeur de marché de la dette à taux fixe | (37,9) | | 0,1 | | (7,8) | |
| Impôt effectif sur les plus-values latentes non SIIC ^(b) | (23,7) | | (30,0) | | (24,5) | |
| Optimisation des droits de mutations ^(b) | 92,5 | | 90,0 | | 87,7 | |
| Part des commandités ^(c) | (19,3) | | (19,8) | | (20,2) | |
| ANR NNAV de liquidation | 2 682,2 | 161,0 | 2 655,2 | 165,4 | 2 709,4 | 168,7 |
| Droits et frais de cession estimés | 92,8 | | 92,9 | | 91,5 | |
| Part des commandités ^(c) | (0,7) | | (0,7) | | (0,7) | |
| ANR de continuation dilué | 2 774,3 | 166,5 | 2 747,3 | 171,2 | 2 800,2 | 174,3 |
| Nombre d'actions diluées : | 16 660 596 | | 16 051 842 | | 16 061 329 | |

(a) Actifs à l'international.

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

(c) Dilution maximale de 120 000 actions.

1.3.3.2 VARIATION DE L'ANR SUR LE SEMESTRE

| | ANR de continuation dilué | | ANR EPRA | |
|--|---------------------------|--------------|----------------|--------------|
| | en M€ | en €/action | en M€ | en €/action |
| Au 31 décembre 2018 publié | 2 800,2 | 174,3 | 2 738,6 | 170,5 |
| Impact des normes à l'ouverture | (7,4) | (0,4) | (7,4) | (0,4) |
| Au 31 décembre 2018 retraité | 2 792,8 | 173,9 | 2 731,2 | 170,1 |
| Dividende | (205,7) | (12,75) | (205,7) | (12,75) |
| Dividende en titres (a) | 93,8 | (0,5) | 93,8 | (0,4) |
| Au 31 décembre 2018, hors dividende | 2 680,9 | 160,7 | 2 619,3 | 157,0 |
| FFO S1 2019 | 110,2 | 6,9 | 110,2 | 6,9 |
| Création de valeur Commerce | 71,6 | 4,3 | 66,1 | 4,0 |
| Instruments financiers (b) | (90,0) | (5,4) | 0,4 | 0,0 |
| Autres (c) | 1,5 | 0,1 | (0,7) | (0,0) |
| Au 30 juin 2019 | 2 774,3 | 166,5 | 2 795,2 | 167,8 |
| vs. 31 décembre 2018 retraité | (0,7)% | (4,2)% | 2,3% | (1,3)% |
| vs. 31 décembre 2018, hors dividende | +3,5% | +3,6% | +6,7% | +6,9% |

(a) Option de paiement du dividende en titres, dont effet dilutif sur l'ANR par action.

(b) Dont valeur de marché de la dette à taux fixe.

(c) Dont dotations aux amortissements, indemnités de transactions, étalement d'émissions d'emprunt et part des commandités.

L'option pour le paiement partiel du dividende en titres a permis au Groupe de renforcer ses fonds propres de 93,8 millions d'euros et a entraîné la création de 599 267 actions au prix de 156,55 euros par action, se traduisant par une dilution de 0,5 euro par action sur l'ANR de continuation dilué.

Hors impact du détachement du dividende intervenu en mai 2019 (12,75 euros par action), l'ANR EPRA par action⁴⁷ (déterminé hors impact des instruments financiers) est en croissance de +6,9% et l'ANR de continuation dilué⁴⁸ par action, en croissance de +3,6%.

⁴⁶ 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.

⁴⁷ Impact dilutif lié au paiement partiel du dividende 2018 en titres, qui a permis de renforcer les capitaux propres du Groupe de 93,8 M€ et entraîné la création de 599 267 actions nouvelles souscrites sur la base de 156,55 € par action.

⁴⁸ 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.

L'ANR du semestre enregistre ainsi une forte création de valeur commerce décomposé comme suit :

| Création de valeur commerce (en M€) | |
|--|-------------|
| Résultat de cessions | 5,8 |
| Création de valeur sur les livraisons | 81,8 |
| Variation de valeur à périmètre constant | (16,0) |
| Création de valeur sur le patrimoine | 65,8 |
| Création de valeur Commerce | 71,6 |

Le Groupe démontre ainsi sa capacité à créer de la valeur sur l'ensemble des classes d'actifs, notamment le commerce.

Au global, le FFO généré sur le semestre et la très forte de création de valeur sur les commerces (+71,6 M€ en quote-part) permettent de compenser la perte de valeur sur instruments financiers induite par la baisse des taux d'intérêt (la dette du Groupe est très couverte à long terme : couvertures de l'ordre de 90 à 95%).

1.3.3.3 PRINCIPES DE CALCUL

Evaluation des actifs

Les actifs immobiliers figurent déjà à leur valeur d'expertise dans les comptes IFRS du Groupe (Immeubles de placement). Les plus-values latentes sur les autres actifs sont constituées :

- du pôle de gestion locative et de développement Commerce (Altarea France) ;
- du pôle promotion Logement et Immobilier d'entreprise (Cogedim, Histoire & Patrimoine et Pitch Promotion) ;
- du pôle d'investissement en Immobilier d'entreprise (AltaFund, Richelieu et Bridge) ;
- d'un fonds de commerce hôtelier (Hôtel Wagram) ;

Ces actifs sont évalués une fois par an par des experts externes lors la clôture annuelle.

Altarea France est évaluée par Accuracy.

Le pôle Promotion (Logement et Immobilier d'entreprise) et le pôle d'investissement en Immobilier d'entreprise sont évalués par Accuracy et 8 Advisory.

Les commerces et le fonds de commerce hôtelier sont évaluées par Cushman & Wakefield et Jones Lang LaSalle.

Les experts utilisent deux méthodes :

- l'actualisation des flux futurs de trésorerie (méthode DCF), avec valeur de revente en fin de période ;
- la capitalisation des loyers nets, sur la base d'un taux de rendement intégrant les caractéristiques du site et des revenus locatifs (comprenant également le loyer variable et le loyer de marché des locaux vacants, et retraités de l'ensemble des charges supportées par le propriétaire).

Ces expertises sont effectuées conformément aux critères requis par le *Red Book – Appraisal and Valuation Standards* publié par la Royal Institution of Chartered Surveyors. Les missions confiées aux experts sont toutes effectuées selon les recommandations COB/AMF « Groupe de travail Barthès de Ruyter » et suivent intégralement les instructions de la

Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière, mise à jour en 2012. La rémunération versée aux experts est fixée sur une base forfaitaire en fonction de la taille et de la complexité des actifs, et est totalement indépendante du résultat de l'expertise.

La décomposition de la valorisation du patrimoine par expert est détaillée ci-après.

| Expert | Patrimoine | % de la valeur, DI |
|---------------------|------------------------|--------------------|
| Jones Lang LaSalle | France | 42% |
| Cushman & Wakefield | France & International | 58% |

Les méthodes utilisées par JLL, C&W et Accuracy reposent toutes sur une actualisation de flux de trésorerie prévisionnelle (DCF) assortie d'une valeur terminale basée sur un cash-flow normatif. JLL et C&W fournissent une valeur unique alors qu'Accuracy fournit une fourchette d'évaluation afin de prendre en compte différents scénarii. En complément de son évaluation par la méthode des DCF, Accuracy fournit également une évaluation sur la base de comparables boursiers. 8 Advisory procède à une approche multicritères reposant à la fois sur une approche DCF, une approche par les multiples de comparables boursiers et une approche par les multiples issus de transactions comparables.

Au 30 juin 2019, la valeur de la promotion dans l'ANR est inchangée par rapport au 31 décembre 2018 (valeur des capitaux propres).

Fiscalité

En raison de son statut de SIIC, l'essentiel du patrimoine d'Altarea Cogedim n'est pas soumis à l'imposition sur les plus-values à l'exception de quelques actifs dont les modes de détention ne leur permettent pas de faire partie du périmètre exonéré et des actifs situés hors de France. Pour ces actifs, la fiscalité de cession est directement déduite dans les comptes consolidés au taux de l'impôt ordinaire du pays où ils se situent sur la base de l'écart entre la valeur vénale et la valeur fiscale de l'actif.

Dans l'ANR de continuation après fiscalité, Altarea Cogedim a tenu compte des modalités de détention de ces actifs ne figurant pas dans le périmètre SIIC puisque l'impôt pris en compte dans l'ANR de continuation correspond à l'impôt qui serait effectivement dû, soit en cas de cession de titres, soit immeuble par immeuble.

Droits

Dans les comptes consolidés IFRS, les immeubles de placement sont comptabilisés pour leur valeur d'expertise hors droits. Dans l'ANR de continuation, les droits déduits en comptabilité sont réintégrés pour le même montant. Dans l'ANR NNAV d'Altarea Cogedim (ANR de liquidation), les droits sont déduits soit sur la base d'une cession des titres, soit immeuble par immeuble en fonction de la nature juridique de la structure qui détient l'actif.

Part des commandités

La part des commandités représente la dilution maximale prévue par les statuts du Groupe en cas de liquidation de la commandite (l'associé commandité se verrait attribuer 120 000 actions).

1.4 Ressources financières

1.4.1 Faits marquants

Renforcement des fonds propres de 93,8 M€

Avec un taux de souscription de 92,6%, le succès de l'option pour le paiement partiel du dividende en titres a permis au Groupe de renforcer ses fonds propres de 93,8 millions d'euros.

Confirmation de la notation crédit BBB

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

S&P Global a également confirmé la note de crédit BBB, assortie d'une perspective stable attribuée à Altareit, filiale cotée détenue à 99,85% par le Groupe qui rassemble l'ensemble des activités de Promotion.

1.4.2 Situation financière

Dettes nettes du Groupe : 2 479 M€

Au 30 juin 2019, la dette financière nette du Groupe s'élève à 2 479 millions d'euros, en hausse de 30 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2018.

La durée moyenne ressort à 4 ans et 7 mois (hors NEU CP⁴⁹, NEU MTN⁵⁰ et dette promotion).

| En M€ | 30/06/2019 | 31/12/2018 |
|------------------------------------|--------------|--------------|
| Dettes corporate bancaire | 229 | 186 |
| Marchés de crédit ^(a) | 1 802 | 1 663 |
| Dettes hypothécaire | 936 | 1 020 |
| Dettes sur opérations de promotion | 261 | 258 |
| Total Dettes brute | 3 228 | 3 128 |
| Disponibilités | (749) | (679) |
| Total Dettes nettes | 2 479 | 2 449 |

(a) Ce montant inclut la dette obligataire ainsi que 509,5 millions d'euros de NEU CP et NEU MTN.

| En M€ | Pôle Foncière | Pôle Promotion | Total |
|------------------------------------|---------------|----------------|--------------|
| Dettes corporate bancaire | 78 | 151 | 229 |
| Marchés de crédit ^(a) | 1 167 | 636 | 1 802 |
| Dettes hypothécaire | 936 | – | 936 |
| Dettes sur opérations de promotion | – | 261 | 261 |
| Total Dettes brute | 2 180 | 1 048 | 3 228 |
| Disponibilités | (154) | (595) | (749) |
| Total Dettes nettes | 2 026 | 453 | 2 479 |

(a) Ce montant inclut la dette obligataire ainsi que 509,5 millions d'euros de NEU CP et NEU MTN.

395 M€ de nouveaux financements long terme

Depuis le début de l'année, le Groupe a mis en place des financements bancaires pour un montant total de

395 millions d'euros dont 315 millions d'euros sous la forme de crédits renouvelables d'une durée moyenne de 5 ans.

En parallèle, le Groupe a procédé au remboursement de 229 millions d'euros de financements bancaires de maturité plus courte et à un coût plus élevé.

Titres négociables à court et moyen terme

Le Groupe dispose de deux programmes NEU CP (échéance inférieure ou égale à 1 an, anciennement appelés billets de trésorerie) et deux programmes NEU MTN (échéance supérieure à 1 an, anciennement appelés bons à moyens termes négociables) pour les sociétés Altarea et Altareit. Au 30 juin 2019, les encours se décomposent comme suit :

- 229,5 millions d'euros de NEU CP pour Altarea ;
- 250 millions d'euros de NEU CP et 30 millions d'euros de NEU MTN pour Altareit.

Trésorerie mobilisable

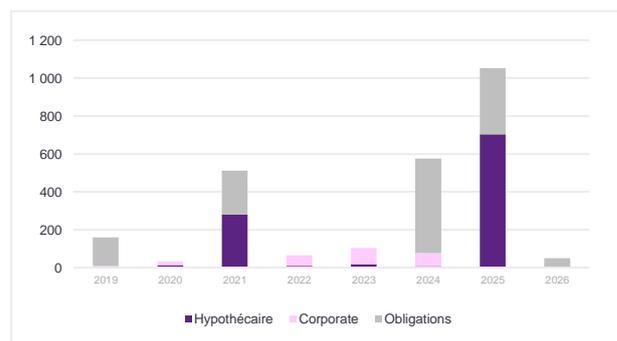
Au 30 juin 2019, la trésorerie mobilisable, utilisable à tout moment et immédiatement, est composée de :

- 341 millions d'euros en cash ;
- 958 millions d'euros de lignes de tirage de crédit revolving non utilisées.

Cette trésorerie mobilisable inclut 509,5 millions d'euros de billets de trésorerie d'une durée moyenne d'environ 7 mois.

Echéancier de la dette tirée par maturité⁵¹

Le graphique ci-après (exprimé en millions d'euros) présente l'endettement du Groupe par maturité au 30 juin 2019.



Le Groupe n'a aucune tombée significative de dette avant 2024, à l'exception de la tombée hypothécaire de 2021 correspondant à la dette sur Cap 3000. Compte-tenu de la qualité de cet actif, qui aura achevé sa transformation en 2020, ce refinancement ne présente pas d'enjeu. L'échéance de 2024 correspond à l'échéance des obligations émises en 2017 par Altarea SCA. L'échéance 2025 correspond aux financements hypothécaires mis en place sur un portefeuille

⁴⁹ Negotiable European Commercial Paper.

⁵⁰ Negotiable European Medium Term Note.

⁵¹ Dette tirée au 30 juin 2019, hors dette promotion, NEU CP et NEU MTN.

de centres commerciaux en 2015 et à l'échéance des obligations émises en 2018 par Altareit SCA.

1.4.3 Stratégie de financement

Couverture : nominal et taux moyen

Le Groupe emprunte majoritairement à taux variable et se donne pour objectif de couvrir entre 70% et 90% du nominal de sa dette⁵², le solde étant exposé à l'Euribor 3 mois.

Les instruments de couverture sont mis en place au niveau global, et ne sont dans leur majorité pas rattachés à des financements spécifiques (y compris une partie importante des financements hypothécaires qui font l'objet d'une couverture globale assurée par le Groupe). Ces instruments sont comptabilisés à leur juste valeur dans les comptes consolidés.

Le taux moyen couvert se situe entre 0,39% et 0,96% à horizon 2026, assurant au Groupe une très grande visibilité sur son coût moyen couvert.

| Échéance | Swap (M€) ^(a) | Dettes à taux fixe (M€) ^(a) | Total (M€) ^(a) | Taux de base moyen ^(b) |
|----------|--------------------------|--|---------------------------|-----------------------------------|
| 2019 | 1 443 | 883 | 2 325 | 0,39% |
| 2020 | 2 034 | 743 | 2 776 | 0,87% |
| 2021 | 2 072 | 740 | 2 811 | 0,93% |
| 2022 | 1 964 | 737 | 2 701 | 0,94% |
| 2023 | 1 963 | 734 | 2 697 | 0,94% |
| 2024 | 1 853 | 682 | 2 535 | 0,92% |
| 2025 | 959 | 340 | 1 299 | 0,96% |
| 2026 | - | 50 | 50 | 0,63% |

(a) En quote-part de consolidation

(b) Taux moyen des swaps, des caps et taux de base moyen de la dette à taux fixe (hors spread, à date de fixing de chaque opération).

Par ailleurs, le Groupe dispose d'instruments optionnels de durée plus courte et en dehors de la monnaie.

Coût moyen de la dette : 2,06%⁵³

La combinaison d'une couverture efficace et le recours significatif aux financements hypothécaires expliquent que le Groupe bénéficie d'un coût moyen optimisé de sa dette tout en ayant une visibilité longue. La légère hausse du coût moyen de la dette (2,06% au 30 juin 2019 contre 1,94% au 31 décembre 2018) provient des émissions obligataires d'Altarea et Altareit.

Altarea Cogedim anticipe ainsi de rester sous les 2,50% de coût moyen sur les années à venir en raison du profil très sécurisé de son passif et ce, quelle que soit l'évolution des taux d'intérêts.

1.4.4 Ratios financiers et notation

Ratio Loan-to-Value (LTV)

Le ratio LTV rapporte l'endettement net obligataire et bancaire consolidé à la valeur vénale consolidée des actifs du Groupe. Au 30 juin 2019, il ressort à 34,1% (contre 34,9% au 31 décembre 2018), conformément à l'objectif global à terme du Groupe de se situer aux alentours de 40%.

| Au 30/06/2019 | En M€ |
|--|--------------|
| Endettement brut | 3 228 |
| Disponibilités | (749) |
| Endettement net consolidé | 2 479 |
| Centres commerciaux à la valeur (IG) ^(a) | 4 437 |
| C. commerciaux à la valeur (titres MEE) ^(b) | 199 |
| Immeubles de placement au coût ^(c) | 470 |
| Investissements Immobilier d'entreprise ^(d) | 224 |
| Valeur d'entreprise du pôle promotion | 1 936 |
| Valeur vénale des actifs | 7 266 |
| Ratio LTV | 34,1% |

(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 commerciaux.

(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.

Covenants bancaires

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

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

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

Au 30 juin 2019, la situation financière du Groupe satisfait largement l'ensemble des covenants prévus dans les différents contrats de crédit.

⁵² Y compris en tenant compte des obligations à taux fixe.

⁵³ Y compris commissions liées (commissions d'engagement, CNU, ...).

Compte de résultat analytique

| | 30/06/2019 | | | 30/06/2018 retraité ⁽¹⁾ | | |
|--|---|---|---------------|---|---|---------------|
| | Cash-flow courant des Opérations (FFO) | Variations de valeurs, charges calculées, frais de transaction | Total | Cash-flow courant des Opérations (FFO) | Variations de valeurs, charges calculées, frais de transaction | Total |
| <i>En millions d'euros</i> | | | | | | |
| Revenus locatifs | 101,9 | – | 101,9 | 93,6 | – | 93,6 |
| Autres charges | (9,3) | – | (9,3) | (11,3) | – | (11,3) |
| Loyers nets | 92,6 | – | 92,6 | 82,3 | – | 82,3 |
| Prestations de services externes | 11,3 | – | 11,3 | 8,5 | – | 8,5 |
| Production immobilisée et stockée | 3,1 | – | 3,1 | 3,0 | – | 3,0 |
| Charges d'exploitation | (21,8) | (1,7) | (23,5) | (21,9) | (1,7) | (23,6) |
| Frais de structure nets | (7,4) | (1,7) | (9,1) | (10,5) | (1,7) | (12,2) |
| Part des mises en équivalence | 3,4 | (2,3) | 1,1 | 8,5 | (6,1) | 2,4 |
| Dotations nettes aux amortissements et provisions | – | (2,8) | (2,8) | – | (0,8) | (0,8) |
| Gains / Pertes sur cessions d'actifs | – | 2,7 | 2,7 | 0,8 | (0,3) | 0,6 |
| Gains / Pertes sur valeur des immeubles de placement | – | 43,2 | 43,2 | – | 2,8 | 2,8 |
| Indemnités (frais) de transaction | – | (0,4) | (0,4) | – | (1,3) | (1,3) |
| RESULTAT COMMERCE | 88,6 | 38,6 | 127,2 | 81,1 | (7,3) | 73,8 |
| Chiffre d'affaires | 893,9 | – | 893,9 | 797,8 | – | 797,8 |
| Coût des ventes et autres charges | (805,9) | – | (805,9) | (715,1) | – | (715,1) |
| Marge immobilière | 88,0 | – | 88,0 | 82,7 | – | 82,7 |
| Prestations de services externes | 5,3 | – | 5,3 | 0,7 | – | 0,7 |
| Production stockée | 58,2 | – | 58,2 | 60,5 | – | 60,5 |
| Charges d'exploitation | (105,0) | (7,0) | (111,9) | (94,5) | (5,0) | (99,5) |
| Frais de structure nets | (41,5) | (7,0) | (48,5) | (33,2) | (5,0) | (38,2) |
| Part des mises en équivalence | 9,4 | (2,6) | 6,9 | 4,3 | (1,3) | 2,9 |
| Dotations nettes aux amortissements et provisions | – | (8,6) | (8,6) | – | (3,1) | (3,1) |
| Indemnités (frais) de transaction | – | (0,8) | (0,8) | – | (0,8) | (0,8) |
| RESULTAT LOGEMENT | 56,0 | (18,9) | 37,1 | 53,8 | (10,3) | 43,5 |
| Chiffre d'affaires | 260,0 | – | 260,0 | 169,5 | – | 169,5 |
| Coût des ventes et autres charges | (242,6) | – | (242,6) | (160,6) | – | (160,6) |
| Marge immobilière | 17,4 | – | 17,4 | 8,9 | – | 8,9 |
| Prestations de services externes | 6,7 | – | 6,7 | 22,3 | – | 22,3 |
| Production stockée | 5,0 | – | 5,0 | 9,4 | – | 9,4 |
| Charges d'exploitation | (15,4) | (1,6) | (16,9) | (19,1) | (0,9) | (20,1) |
| Frais de structure nets | (3,6) | (1,6) | (5,2) | 12,5 | (0,9) | 11,6 |
| Part des mises en équivalence | 14,7 | (3,1) | 11,6 | 15,5 | 1,0 | 16,5 |
| Dotations nettes aux amortissements et provisions | – | (1,3) | (1,3) | – | (0,4) | (0,4) |
| Indemnités (frais) de transaction | – | – | – | – | – | – |
| RESULTAT IMMOBILIER D'ENTREPRISE | 28,4 | (6,0) | 22,4 | 36,9 | (0,3) | 36,6 |
| Autres (Corporate) | (3,1) | (1,2) | (4,3) | 2,1 | (2,8) | (0,6) |
| RESULTAT OPERATIONNEL | 169,9 | 12,5 | 182,3 | 173,9 | (20,7) | 153,2 |
| Coût de l'endettement net | (28,9) | (6,6) | (35,5) | (23,3) | (2,9) | (26,2) |
| Autres résultats financiers | – | – | – | – | – | – |
| Actualisation des dettes et créances | – | (0,0) | (0,0) | – | (0,1) | (0,1) |
| Variation de valeur et résultat de cessions des instruments financiers | – | (60,3) | (60,3) | – | (16,8) | (16,8) |
| Résultat de cession de participation | – | (1,6) | (1,6) | – | (1,7) | (1,7) |
| Dividendes | 0,5 | – | 0,5 | 0,0 | – | 0,0 |
| RESULTAT AVANT IMPÔT | 141,5 | (56,0) | 85,4 | 150,6 | (42,2) | 108,4 |
| Impôts sur les sociétés | (2,3) | (11,3) | (13,6) | (4,5) | (20,9) | (25,4) |
| RESULTAT NET | 139,1 | (67,3) | 71,8 | 146,2 | (63,1) | 83,0 |
| Minoritaires | (28,9) | 36,9 | 8,0 | (28,1) | 12,8 | (15,3) |
| RESULTAT NET, PART DU GROUPE | 110,2 | (30,5) | 79,8 | 118,0 | (50,3) | 67,7 |
| <i>Nombre moyen d'actions dilué</i> | 16 049 167 | 16 049 167 | 16 049 167 | 15 973 562 | 15 973 562 | 15 973 562 |
| RESULTAT NET PAR ACTION (€/ACTION), PART DU GROUPE | 6,87 | (1,90) | 4,97 | 7,39 | (3,15) | 4,24 |

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

RAPPORT D'ACTIVITÉ

Bilan consolidé

| En millions d'euros | 30/06/2019 | 31/12/2018 retraité |
|--|----------------|---------------------|
| Actifs non courants | 5 586,7 | 5 289,0 |
| Immobilisations incorporelles | 331,6 | 313,7 |
| <i>dont Ecart d'acquisition</i> | 211,1 | 194,3 |
| <i>dont Marques</i> | 100,7 | 100,7 |
| <i>dont Autres immobilisations incorporelles</i> | 19,8 | 18,8 |
| Immobilisations corporelles | 21,0 | 20,6 |
| Droits d'utilisation sur Immobilisations corporelles et incorporelles | 34,2 | – |
| Immeubles de placement | 4 739,0 | 4 526,2 |
| <i>dont Immeubles de placement évalués à la juste valeur</i> | 4 133,7 | 3 931,3 |
| <i>dont Immeubles de placement évalués au coût</i> | 466,9 | 594,9 |
| <i>dont Droits d'utilisation sur Immeubles de placement</i> | 138,4 | – |
| Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence ou non consolidées | 421,9 | 387,4 |
| Prêts et créances (non courant) | 10,5 | 10,6 |
| Impôt différé actif | 28,5 | 30,5 |
| Actifs courants | 2 976,0 | 2 730,3 |
| Stocks et en-cours nets | 1 003,9 | 986,6 |
| Clients et autres créances | 1 054,3 | 1 011,0 |
| Créance d'impôt sur les sociétés | 12,8 | 14,6 |
| Prêts et créances financières (courant) | 41,6 | 37,4 |
| Instruments financiers dérivés | 3,9 | 2,2 |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | 749,1 | 678,5 |
| Actifs destinés à la vente | 110,2 | – |
| TOTAL ACTIF | 8 562,7 | 8 019,3 |
| Capitaux propres | 3 187,3 | 3 229,4 |
| Capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altarea SCA | 1 979,5 | 2 000,1 |
| Capital | 254,6 | 245,4 |
| Primes liées au capital | 306,7 | 407,9 |
| Réserves | 1 338,4 | 1 094,6 |
| Résultat, part des actionnaires d'Altarea SCA | 79,8 | 252,3 |
| Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales | 1 207,9 | 1 229,3 |
| Réserves, part des actionnaires minoritaires des filiales | 1 020,7 | 1 001,8 |
| Autres éléments de capitaux propres, Titres Subordonnés à Durée Indéterminée | 195,1 | 195,1 |
| Résultat, part des actionnaires minoritaires des filiales | (8,0) | 32,4 |
| Passifs non courants | 2 753,6 | 2 629,3 |
| Emprunts et dettes financières à plus d'un an | 2 668,4 | 2 560,6 |
| <i>dont Prêts participatifs et avances associés</i> | 65,0 | 76,3 |
| <i>dont Emprunts obligataires</i> | 1 118,4 | 1 117,4 |
| <i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit</i> | 1 301,4 | 1 367,0 |
| <i>dont Billets de trésorerie</i> | 30,0 | – |
| <i>dont Obligations locatives</i> | 16,5 | – |
| <i>dont Redevances contractuelles sur immeubles de placement</i> | 137,0 | – |
| Provisions long terme | 21,8 | 21,6 |
| Dépôts et cautionnements reçus | 35,2 | 32,6 |
| Impôt différé passif | 28,3 | 14,5 |
| Passifs courants | 2 621,8 | 2 160,6 |
| Emprunts et dettes financières à moins d'un an | 948,5 | 741,9 |
| <i>dont Emprunts obligataires</i> | 174,3 | 164,9 |
| <i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit</i> | 122,7 | 94,1 |
| <i>dont Billets de trésorerie</i> | 479,5 | 381,0 |
| <i>dont Découverts bancaires</i> | 1,7 | 3,5 |
| <i>dont Avances Groupe et associés</i> | 147,9 | 98,4 |
| <i>dont Obligations locatives</i> | 17,8 | – |
| <i>dont Redevances contractuelles sur immeubles de placement</i> | 4,5 | – |
| Instruments financiers dérivés | 126,9 | 67,2 |
| Dettes fournisseurs et autres dettes | 1 363,8 | 1 345,5 |
| Dettes d'impôt exigible | 2,6 | 6,0 |
| Dettes auprès des actionnaires d'Altarea SCA et des actionnaires minoritaires des filiales | 111,9 | 0,0 |
| Passifs liés aux actifs destinés à la vente | 68,1 | – |
| TOTAL PASSIF | 8 562,7 | 8 019,3 |

COMPTES CONSOLIDÉS AU 30 JUIN 2019

2

| | | |
|-----|--|----|
| 3.1 | ÉTATS FINANCIERS..... | 31 |
| 3.2 | ANNEXE AUX COMPTES SEMESTRIELS CONSOLIDÉS..... | 37 |
| 3.3 | RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'INFORMATION FINANCIÈRE SEMESTRIELLE | 76 |

2.1 États financiers

Etat du résultat global consolidé

| En millions d'euros | Note | 30/06/2019 | 31/12/2018 | 30/06/2018 |
|--|------|---------------|----------------|---------------|
| | | | retraité | retraité |
| Revenus locatifs | | 101,9 | 188,9 | 93,6 |
| Charges du foncier | | (1,1) | (5,4) | (2,6) |
| Charges locatives non récupérées | | (5,4) | (11,1) | (6,3) |
| Charges refacturées aux preneurs | | 30,0 | – | – |
| Charges locatives | | (35,4) | – | – |
| Autres charges | | (0,2) | (2,5) | (1,0) |
| Dotations nettes aux provisions sur actif circulant | | (2,7) | (2,8) | (1,4) |
| Loyers nets | 5.1 | 92,6 | 167,1 | 82,3 |
| Chiffre d'affaires | | 1 153,9 | 2 164,9 | 970,4 |
| Coûts des ventes | | (985,3) | (1 842,3) | (833,6) |
| Charges commerciales | | (55,9) | (111,7) | (43,4) |
| Dotations nettes aux provisions sur actif circulant | | (7,3) | (9,4) | (1,2) |
| Marge immobilière | 5.1 | 105,4 | 201,5 | 92,2 |
| Prestations de services externes | | 23,4 | 51,8 | 31,7 |
| Production immobilisée et stockée | | 66,3 | 160,6 | 72,9 |
| Charges de personnel | | (116,4) | (213,8) | (97,8) |
| Autres charges de structure | | (38,1) | (96,7) | (42,1) |
| Dotations aux amortissements des biens d'exploitation | | (12,6) | (9,6) | (3,9) |
| Frais de structure nets | | (77,4) | (107,6) | (39,2) |
| Autres produits et charges | | 0,4 | (10,6) | (2,8) |
| Dotations aux amortissements | | (2,5) | (1,7) | (0,4) |
| Frais de transaction | | (1,5) | (8,9) | (2,6) |
| Autres | | (3,6) | (21,2) | (5,8) |
| Produits de cession d'actifs de placement | | 1,1 | 46,5 | 0,8 |
| Valeur comptable des actifs cédés | | – | (42,1) | (0,8) |
| Dotations nettes aux provisions | | 1,5 | – | – |
| Résultat sur cession d'actifs de placement | | 2,6 | 4,4 | (0,0) |
| Variation de valeur des immeubles de placement | 7.1 | 43,2 | (89,7) | 2,8 |
| Pertes de valeur nettes sur immeubles de placement évalués au coût | | – | (9,7) | – |
| Pertes de valeur nettes sur autres actifs immobilisés | | (0,0) | (0,6) | 0,0 |
| Dotations nettes aux provisions | | (0,0) | (0,2) | (0,8) |
| RESULTAT OPERATIONNEL AVANT QUOTE-PART DU RESULTAT NET DES ENTREPRISES MISES EN EQUIVALENCE | | 162,8 | 144,0 | 131,4 |
| Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence | 4.5 | 16,8 | 55,9 | (1,6) |
| RESULTAT OPERATIONNEL APRES QUOTE-PART DU RESULTAT NET DES ENTREPRISES MISES EN EQUIVALENCE | | 179,6 | 199,9 | 129,7 |
| Coût de l'endettement net | 5.2 | (35,5) | (57,1) | (26,2) |
| Charges financières | | (41,1) | (73,3) | (33,7) |
| Produits financiers | | 5,6 | 16,2 | 7,5 |
| Autres résultats financiers | | – | 2,1 | – |
| Variation de valeur et résultats de cession des instruments financiers | 5.2 | (60,3) | (38,2) | (16,8) |
| Actualisation des dettes et créances | | (0,0) | (0,2) | (0,1) |
| Résultats de cession des participations | | 1,1 | 214,5 | 21,8 |
| Dividendes | | 0,5 | 0,0 | 0,0 |
| Résultat avant impôts | | 85,4 | 321,0 | 108,4 |
| Impôt sur les résultats | 5.3 | (13,6) | (36,4) | (25,4) |
| RESULTAT NET | | 71,8 | 284,6 | 83,0 |
| dont Part des actionnaires d'Altarea SCA | | 79,8 | 252,3 | 67,7 |
| dont Part des actionnaires minoritaires des filiales | | (8,0) | 32,4 | 15,3 |
| Nombre moyen d'actions non dilué | | 15 872 788 | 15 791 325 | 15 795 117 |
| Résultat Net, part des actionnaires d'Altarea SCA de base par action (€) | 5.4 | 5,03 | 15,97 | 4,29 |
| Nombre moyen d'actions dilué | | 16 049 167 | 15 992 352 | 15 973 562 |
| Résultat Net, part des actionnaires d'Altarea SCA dilué par action (€) | 5.4 | 4,97 | 15,77 | 4,24 |

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

Ainsi que pour le 30 juin 2018, du changement de présentation des Loyers nets (cf. § 2.6 Changement de présentation de l'annexe aux comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2018).

Autres éléments du résultat global

| En millions d'euros | 30/06/2019 | 31/12/2018 retraité | 30/06/2018 retraité |
|---|--------------|------------------------|------------------------|
| RESULTAT NET | 71,8 | 284,6 | 83,0 |
| Ecart actuariels sur plan de retraite à prestations définies | (0,7) | 0,5 | 0,2 |
| <i>dont impôts</i> | 0,3 | (0,1) | (0,0) |
| Sous total des éléments du résultat global non recyclables en résultat | (0,7) | 0,5 | 0,2 |
| AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL | (0,7) | 0,5 | 0,2 |
| RESULTAT GLOBAL | 71,1 | 285,2 | 83,3 |
| dont Résultat net global des actionnaires d'Altearea SCA | 79,0 | 252,8 | 67,9 |
| dont Résultat net global des actionnaires minoritaires des filiales | (8,0) | 32,4 | 15,3 |

État de la situation financière consolidée

| En millions d'euros | Note | 30/06/2019 | 31/12/2018 retraité |
|--|------|----------------|------------------------|
| Actifs non courants | | 5 586,7 | 5 289,0 |
| Immobilisations incorporelles | 7.2 | 331,6 | 313,7 |
| <i>dont Ecart d'acquisition</i> | | 211,1 | 194,3 |
| <i>dont Marques</i> | | 100,7 | 100,7 |
| <i>dont Relations clientèle</i> | | – | – |
| <i>dont Autres immobilisations incorporelles</i> | | 19,8 | 18,8 |
| Immobilisations corporelles | | 21,0 | 20,6 |
| Droits d'utilisation sur Immobilisations corporelles et incorporelles | 7.3 | 34,2 | – |
| Immeubles de placement | 7.1 | 4 739,0 | 4 526,2 |
| <i>dont Immeubles de placement évalués à la juste valeur</i> | | 4 133,7 | 3 931,3 |
| <i>dont Immeubles de placement évalués au coût</i> | | 466,9 | 594,9 |
| <i>dont Droits d'utilisation sur Immeubles de placement</i> | | 138,4 | – |
| Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence ou non consolidées | 4.5 | 421,9 | 387,4 |
| Prêts et créances (non courant) | | 10,5 | 10,6 |
| Impôt différé actif | 5.3 | 28,5 | 30,5 |
| Actifs courants | | 2 976,0 | 2 730,3 |
| Stocks et en-cours nets | 7.4 | 1 003,9 | 986,6 |
| Clients et autres créances | 7.4 | 1 054,3 | 1 011,0 |
| Créance d'impôt sur les sociétés | | 12,8 | 14,6 |
| Prêts et créances financières (courant) | | 41,6 | 37,4 |
| Instruments financiers dérivés | 8 | 3,9 | 2,2 |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | 6.2 | 749,1 | 678,5 |
| Actifs destinés à la vente | 7.1 | 110,2 | – |
| TOTAL ACTIF | | 8 562,7 | 8 019,3 |
| Capitaux propres | | 3 187,3 | 3 229,4 |
| Capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altarea SCA | 6.1 | 1 979,5 | 2 000,1 |
| Capital | | 254,6 | 245,4 |
| Primes liées au capital | | 306,7 | 407,9 |
| Réserves | | 1 338,4 | 1 094,6 |
| Résultat, part des actionnaires d'Altarea SCA | | 79,8 | 252,3 |
| Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales | | 1 207,9 | 1 229,3 |
| Réserves, part des actionnaires minoritaires des filiales | | 1 020,7 | 1 001,8 |
| Autres éléments de capitaux propres, Titres Subordonnés à Durée Indéterminée | | 195,1 | 195,1 |
| Résultat, part des actionnaires minoritaires des filiales | | (8,0) | 32,4 |
| Passifs non courants | | 2 753,6 | 2 629,3 |
| Emprunts et dettes financières à plus d'un an | 6.2 | 2 668,4 | 2 560,6 |
| <i>dont Prêts participatifs et avances associés</i> | | 65,0 | 76,3 |
| <i>dont Emprunts obligataires</i> | | 1 118,4 | 1 117,4 |
| <i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit</i> | | 1 301,4 | 1 367,0 |
| <i>dont Billets de trésorerie</i> | | 30,0 | – |
| <i>dont Obligations locatives</i> | | 16,5 | – |
| <i>dont Redevances contractuelles sur immeubles de placement</i> | | 137,0 | – |
| Provisions long terme | | 21,8 | 21,6 |
| Dépôts et cautionnements reçus | | 35,2 | 32,6 |
| Impôt différé passif | 5.3 | 28,3 | 14,5 |
| Passifs courants | | 2 621,8 | 2 160,6 |
| Emprunts et dettes financières à moins d'un an | 6.2 | 948,5 | 741,9 |
| <i>dont Emprunts obligataires</i> | | 174,3 | 164,9 |
| <i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit</i> | | 122,7 | 94,1 |
| <i>dont Billets de trésorerie</i> | | 479,5 | 381,0 |
| <i>dont Découverts bancaires</i> | | 1,7 | 3,5 |
| <i>dont Avances Groupe et associés</i> | | 147,9 | 98,4 |
| <i>dont Obligations locatives</i> | | 17,8 | – |
| <i>dont Redevances contractuelles sur immeubles de placement</i> | | 4,5 | – |
| Instruments financiers dérivés | 8 | 126,9 | 67,2 |
| Dettes fournisseurs et autres dettes | 7.4 | 1 363,8 | 1 345,5 |
| Dettes d'impôt exigible | 5.3 | 2,6 | 6,0 |
| Dettes auprès des actionnaires d'Altarea SCA et des actionnaires minoritaires des filiales | 6.1 | 111,9 | 0,0 |
| Passifs liés aux actifs destinés à la vente | 6.2 | 68,1 | – |
| TOTAL PASSIF | | 8 562,7 | 8 019,3 |

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

État des flux de trésorerie consolidés

| En millions d'euros | Note | 30/06/2019 | 31/12/2018 retraité | 30/06/2018 retraité |
|--|------------|----------------|------------------------|------------------------|
| Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles | | | | |
| Résultat net total consolidé | | 71,8 | 284,6 | 83,0 |
| Elimination de la charge (produit) d'impôt | 5.3 | 13,6 | 36,4 | 25,4 |
| Elimination des charges (produits) d'intérêts nettes | | 35,3 | 54,7 | 26,1 |
| Résultat net avant impôt et avant intérêts nets | | 120,8 | 375,7 | 134,5 |
| Elimination du résultat des filiales en équivalence | 4.5 | (16,8) | (55,9) | 1,6 |
| Elimination des amortissements et provisions | | 14,8 | 12,5 | 5,5 |
| Elimination des ajustements de valeur | 7.1/5.2 | 17,2 | 138,5 | 14,2 |
| Elimination des résultats de cession ^(a) | | (3,7) | (221,1) | (22,1) |
| Elimination des produits de dividendes | | (0,5) | (0,0) | (0,0) |
| Charges et produits calculés liés aux paiements en actions | 6.1 | 7,2 | 19,6 | 8,4 |
| Marge brute d'autofinancement | | 139,0 | 269,4 | 142,0 |
| Impôts payés | | (3,5) | (19,4) | (14,5) |
| Incidence de la variation du bfr d'exploitation | 7.4 | (3,1) | (38,5) | (80,1) |
| FLUX DE TRÉSORERIE OPÉRATIONNELS | | 132,4 | 211,4 | 47,4 |
| Flux de trésorerie des activités d'investissement | | | | |
| Acquisitions nettes d'actifs et dépenses capitalisées | 7.1 | (101,4) | (214,3) | (144,6) |
| Investissements bruts dans les filiales en équivalence et participations non consolidées | | (41,9) | (47,2) | (31,2) |
| Acquisition de sociétés consolidées, trésorerie acquise déduite | 4.3 | (61,6) | (45,6) | (8,2) |
| Autres variations de périmètre | | – | 2,4 | 2,0 |
| Augmentation des prêts et des créances financières | | (7,3) | (11,8) | (3,0) |
| Cession d'actifs immobilisés et remboursement d'avances et acomptes ^(a) | | 1,1 | 45,8 | 2,4 |
| Désinvestissements dans les filiales en équivalence et participations non consolidées | | 13,4 | 170,8 | 60,5 |
| Cession de sociétés consolidées, trésorerie cédée déduite | | 0,0 | 202,3 | 24,1 |
| Réduction des prêts et autres immobilisations financières | | 8,2 | 13,9 | 17,0 |
| Variation nette des placements et des instruments financiers dérivés | | 0,1 | (0,0) | (0,0) |
| Dividendes reçus | | (3,5) | 29,1 | 6,7 |
| Intérêts encaissés sur prêts financiers | | 4,8 | 17,4 | 9,0 |
| FLUX DE TRÉSORERIE D'INVESTISSEMENT | | (188,2) | 162,8 | (65,4) |
| Flux de trésorerie des activités de financement | | | | |
| Augmentation de capital | | – | 1,8 | – |
| Part des minoritaires dans l'augmentation de capital des filiales | | (0,0) | 1,2 | 0,0 |
| Dividendes payés aux actionnaires d'Altarea SCA | 6.1 | 0,0 | (200,8) | (200,8) |
| Dividendes payés aux actionnaires minoritaires des filiales | | (22,9) | (35,7) | (24,2) |
| Emission d'emprunts et autres dettes financières | 6.2 | 643,0 | 1 190,4 | 667,0 |
| Remboursement d'emprunts et autres dettes financières | 6.2 | (453,8) | (1 747,8) | (626,5) |
| Remboursement des obligations locatives | 6.2 | (9,3) | – | – |
| Cession (acquisition) nette d'actions propres | 6.1 | 0,1 | (18,6) | (11,3) |
| Variation nette des dépôts et cautionnements | | 2,3 | 0,4 | 0,7 |
| Intérêts versés sur dettes financières | | (31,4) | (58,5) | (28,2) |
| FLUX DE TRÉSORERIE DE FINANCEMENT | | 128,1 | (867,5) | (223,3) |
| VARIATION DE LA TRÉSORERIE | | 72,3 | (493,3) | (241,2) |
| Trésorerie d'ouverture | 6.2 | 675,0 | 1 168,3 | 1 168,3 |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | | 678,5 | 1 169,1 | 1 169,1 |
| Découverts bancaires | | (3,5) | (0,8) | (0,8) |
| Trésorerie de clôture | 6.2 | 747,4 | 675,0 | 927,1 |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | | 749,1 | 678,5 | 934,2 |
| Découverts bancaires | | (1,7) | (3,5) | (7,1) |

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

- (a) Les résultats de cession présentés dans le calcul de la Marge Brute d'Autofinancement sont présentés nets de coûts de transaction. De la même façon, les cessions d'actifs immobilisés sont présentées nettes de coûts de transaction dans les flux de trésorerie d'investissement.

État de variation des capitaux propres consolidés

| En millions d'euros | Capital | Primes liées au capital | Elimination des actions propres | Réserves et résultats non distribués | Capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altearea SCA | Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales | Capitaux propres |
|--|--------------|-------------------------|---------------------------------|--------------------------------------|---|--|------------------|
| Au 1er janvier 2018 | 245,3 | 563,2 | (54,0) | 1 150,2 | 1 904,8 | 1 259,9 | 3 164,7 |
| Impact sur les soldes d'ouverture de la première application d'IFRS15 et IAS23 | | | | 41,0 | 41,0 | 5,3 | 46,3 |
| Résultat Net | – | – | – | 67,7 | 67,7 | 15,3 | 83,0 |
| Ecart actuariel sur engagements de retraite | – | – | – | 0,2 | 0,2 | 0,0 | 0,2 |
| Résultat global | – | – | – | 67,9 | 67,9 | 15,3 | 83,3 |
| Distribution de dividendes | – | (157,1) | – | (43,7) | (200,8) | (41,7) | (242,5) |
| Augmentation de capital | – | – | – | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Valorisation des paiements en actions | – | – | – | 5,5 | 5,5 | 0,0 | 5,5 |
| Elimination des actions propres | – | – | 6,0 | (11,3) | (5,4) | – | (5,4) |
| Transactions avec les actionnaires | – | (157,1) | 6,0 | (49,5) | (200,6) | (41,7) | (242,3) |
| Variation des parts d'intérêts, sans prise/perte de contrôle des filiales | – | – | – | – | – | (0,8) | (0,8) |
| Variation des parts d'intérêts, liée à la prise/perte de contrôle des filiales | 0,0 | – | – | (0,0) | (0,0) | (0,3) | (0,3) |
| Autres | (0,0) | (0,0) | – | 0,0 | 0,0 | (0,0) | 0,0 |
| Au 30 juin 2018 retraité | 245,3 | 406,2 | (48,0) | 1 209,7 | 1 813,1 | 1 237,8 | 3 050,9 |
| Résultat Net | – | – | – | 184,6 | 184,6 | 17,0 | 201,6 |
| Ecart actuariel sur engagements de retraite | – | – | – | 0,3 | 0,3 | 0,0 | 0,3 |
| Résultat global | – | – | – | 184,9 | 184,9 | 17,0 | 201,9 |
| Distribution de dividendes | – | – | – | (0,0) | (0,0) | (11,5) | (11,5) |
| Augmentation de capital | 0,1 | 1,7 | – | (0,0) | 1,8 (a) | 1,2 | 3,1 |
| Valorisation des paiements en actions | – | – | – | 7,9 | 7,9 | 0,0 | 7,9 |
| Elimination des actions propres | – | – | (6,6) | (0,9) | (7,5) | – | (7,5) |
| Transactions avec les actionnaires | 0,1 | 1,7 | (6,6) | 7,0 | 2,2 | (10,2) | (8,0) |
| Variation des parts d'intérêts, sans prise/perte de contrôle des filiales | – | – | – | (0,0) | (0,0) | (15,5) | (15,5) |
| Variation des parts d'intérêts, liée à la prise/perte de contrôle des filiales | 0,0 | – | – | 0,0 | 0,0 | 0,2 | 0,2 |
| Autres | 0,0 | 0,0 | – | (0,0) | (0,0) | (0,0) | (0,0) |
| Au 31 décembre 2018 retraité | 245,4 | 407,9 | (54,6) | 1 401,4 | 2 000,1 | 1 229,3 | 3 229,4 |
| Impact sur les soldes d'ouverture de la première application d'IFRS16 | | | | 0,3 | 0,3 | (0,0) | 0,3 |
| Résultat Net | – | – | – | 79,8 | 79,8 | (8,0) | 71,8 |
| Ecart actuariel sur engagements de retraite | – | – | – | (0,7) | (0,7) | (0,0) | (0,7) |
| Résultat global | – | – | – | 79,0 | 79,0 | (8,0) | 71,1 |
| Distribution de dividendes | – | (185,8) | – | (19,8) | (205,7) | (15,0) | (220,6) |
| Augmentation de capital | 9,2 | 84,7 | – | – | 93,8 (b) | 0,0 | 93,8 |
| Valorisation des paiements en actions | – | – | – | 4,9 | 4,9 | 0,0 | 4,9 |
| Elimination des actions propres | – | – | 21,2 | (14,3) | 6,9 | – | 6,9 |
| Transactions avec les actionnaires | 9,2 | (101,2) | 21,2 | (29,2) | (100,1) | (14,9) | (115,0) |
| Variation des parts d'intérêts, sans prise/perte de contrôle des filiales | – | – | – | (0,0) | (0,0) | (0,2) | (0,2) |
| Variation des parts d'intérêts, liée à la prise/perte de contrôle des filiales | – | – | – | – | – | 1,8 | 1,8 |
| Autres | – | – | – | 0,1 | 0,1 | (0,1) | (0,0) |
| Au 30 juin 2019 | 254,6 | 306,7 | (33,4) | 1 451,6 | 1 979,5 | 1 207,9 | 3 187,3 |

(a): Augmentation du capital d'Altearea SCA réservée sur acquisition de la société SND en octobre 2018

(b): Augmentation du capital d'Altearea SCA par conversion partielle en action du dividende distribué en 2019 (option offerte sur 50% du dividende maximum)

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

Compte de résultat analytique

| | 30/06/2019 | | | 31/12/2018 retraité | | | 30/06/2018 retraité | | |
|--|--|--|---------------|--|--|---------------|--|--|---------------|
| | Cash-flow courant des Opérations (FFO) | Variations de valeurs, charges calculées, frais de transaction | Total | Cash-flow courant des Opérations (FFO) | Variations de valeurs, charges calculées, frais de transaction | Total | Cash-flow courant des Opérations (FFO) | Variations de valeurs, charges calculées, frais de transaction | Total |
| <i>En millions d'euros</i> | | | | | | | | | |
| Revenus locatifs | 101,9 | – | 101,9 | 188,9 | – | 188,9 | 93,6 | – | 93,6 |
| Autres charges | (9,3) | – | (9,3) | (21,8) | – | (21,8) | (11,3) | – | (11,3) |
| Loyers nets | 92,6 | – | 92,6 | 167,1 | – | 167,1 | 82,3 | – | 82,3 |
| Prestations de services externes | 11,3 | – | 11,3 | 19,9 | – | 19,9 | 8,5 | – | 8,5 |
| Production immobilisée et stockée | 3,1 | – | 3,1 | 5,3 | – | 5,3 | 3,0 | – | 3,0 |
| Charges d'exploitation | (21,8) | (1,7) | (23,5) | (48,5) | (3,7) | (52,2) | (21,9) | (1,7) | (23,6) |
| Frais de structure nets | (7,4) | (1,7) | (9,1) | (23,4) | (3,7) | (27,1) | (10,5) | (1,7) | (12,2) |
| Part des mises en équivalence | 3,4 | (2,3) | 1,1 | 11,7 | (8,6) | 3,1 | 8,5 | (6,1) | 2,4 |
| Dotations nettes aux amortissements et provisions | – | (2,8) | (2,8) | – | (2,5) | (2,5) | – | (0,8) | (0,8) |
| Gains / Pertes sur cessions d'actifs | – | 2,7 | 2,7 | 0,8 | 180,3 | 181,1 | 0,8 | (0,3) | 0,6 |
| Gains / Pertes sur valeur des immeubles de placement | – | 43,2 | 43,2 | – | (99,4) | (99,4) | – | 2,8 | 2,8 |
| Indemnités (frais) de transaction | – | (0,4) | (0,4) | – | (5,1) | (5,1) | – | (1,3) | (1,3) |
| RESULTAT COMMERCE | 88,6 | 38,6 | 127,2 | 156,3 | 61,1 | 217,4 | 81,1 | (7,3) | 73,8 |
| Chiffre d'affaires | 893,9 | – | 893,9 | 1844,1 | – | 1844,1 | 797,8 | – | 797,8 |
| Coût des ventes et autres charges | (805,9) | – | (805,9) | (1662,3) | – | (1662,3) | (715,1) | – | (715,1) |
| Marge immobilière | 88,0 | – | 88,0 | 181,8 | – | 181,8 | 82,7 | – | 82,7 |
| Prestations de services externes | 5,3 | – | 5,3 | 4,1 | – | 4,1 | 0,7 | – | 0,7 |
| Production stockée | 58,2 | – | 58,2 | 135,3 | – | 135,3 | 60,5 | – | 60,5 |
| Charges d'exploitation | (105,0) | (7,0) | (111,9) | (200,6) | (11,8) | (212,4) | (94,5) | (5,0) | (99,5) |
| Frais de structure nets | (41,5) | (7,0) | (48,5) | (61,1) | (11,8) | (72,9) | (33,2) | (5,0) | (38,2) |
| Part des mises en équivalence | 9,4 | (2,6) | 6,9 | 12,6 | 19,1 | 31,7 | 4,3 | (1,3) | 2,9 |
| Dotations nettes aux amortissements et provisions | – | (8,6) | (8,6) | – | (4,1) | (4,1) | – | (3,1) | (3,1) |
| Indemnités (frais) de transaction | – | (0,8) | (0,8) | – | (1,7) | (1,7) | – | (0,8) | (0,8) |
| RESULTAT LOGEMENT | 56,0 | (18,9) | 37,1 | 133,2 | 1,5 | 134,8 | 53,8 | (10,3) | 43,5 |
| Chiffre d'affaires | 260,0 | – | 260,0 | 317,7 | – | 317,7 | 169,5 | – | 169,5 |
| Coût des ventes et autres charges | (242,6) | – | (242,6) | (298,7) | – | (298,7) | (160,6) | – | (160,6) |
| Marge immobilière | 17,4 | – | 17,4 | 19,0 | – | 19,0 | 8,9 | – | 8,9 |
| Prestations de services externes | 6,7 | – | 6,7 | 27,5 | – | 27,5 | 22,3 | – | 22,3 |
| Production stockée | 5,0 | – | 5,0 | 20,0 | – | 20,0 | 9,4 | – | 9,4 |
| Charges d'exploitation | (15,4) | (1,6) | (16,9) | (47,1) | (2,4) | (49,6) | (19,1) | (0,9) | (20,1) |
| Frais de structure nets | (3,6) | (1,6) | (5,2) | 0,4 | (2,4) | (2,0) | 12,5 | (0,9) | 11,6 |
| Part des mises en équivalence | 14,7 | (3,1) | 11,6 | 74,6 | (12,8) | 61,8 | 15,5 | 1,0 | 16,5 |
| Dotations nettes aux amortissements et provisions | – | (1,3) | (1,3) | – | (1,4) | (1,4) | – | (0,4) | (0,4) |
| Indemnités (frais) de transaction | – | – | – | – | – | – | – | – | – |
| RESULTAT IMMOBILIER D'ENTREPRISE | 28,4 | (6,0) | 22,4 | 94,0 | (16,6) | 77,4 | 36,9 | (0,3) | 36,6 |
| Autres (Corporate) | (3,1) | (1,2) | (4,3) | (3,0) | (10,0) | (13,0) | 2,1 | (2,8) | (0,6) |
| RESULTAT OPERATIONNEL | 169,9 | 12,5 | 182,3 | 380,4 | 36,1 | 416,6 | 173,9 | (20,7) | 153,2 |
| Coût de l'endettement net | (28,9) | (6,6) | (35,5) | (47,5) | (9,6) | (57,1) | (23,3) | (2,9) | (26,2) |
| Autres résultats financiers | – | – | – | – | 2,1 | 2,1 | – | – | – |
| Actualisation des dettes et créances | – | (0,0) | (0,0) | – | (0,2) | (0,2) | – | (0,1) | (0,1) |
| Variation de valeur et résultats de cession des instruments financiers | – | (60,3) | (60,3) | – | (38,2) | (38,2) | – | (16,8) | (16,8) |
| Résultats de cession des participations | – | (1,6) | (1,6) | – | (2,2) | (2,2) | – | (1,7) | (1,7) |
| Dividendes | 0,5 | – | 0,5 | 0,0 | – | 0,0 | 0,0 | – | 0,0 |
| RESULTAT AVANT IMPÔT | 141,5 | (56,0) | 85,4 | 333,0 | (11,9) | 321,0 | 150,6 | (42,2) | 108,4 |
| Impôts sur les sociétés | (2,3) | (11,3) | (13,6) | (8,4) | (28,0) | (36,4) | (4,5) | (20,9) | (25,4) |
| RESULTAT NET | 139,1 | (67,3) | 71,8 | 324,6 | (40,0) | 284,6 | 146,2 | (63,1) | 83,0 |
| Minoritaires | (28,9) | 36,9 | 8,0 | (52,2) | 19,8 | (32,4) | (28,1) | 12,8 | (15,3) |
| RESULTAT NET, PART DU GROUPE | 110,2 | (30,5) | 79,8 | 272,4 | (20,2) | 252,3 | 118,0 | (50,3) | 67,7 |
| Nombre moyen d'actions dilué | 16 049 167 | 16 049 167 | 16 049 167 | 15 992 352 | 15 992 352 | 15 992 352 | 15 973 562 | 15 973 562 | 15 973 562 |
| RESULTAT NET PAR ACTION (€/ACTION), PART DU GROUPE | 6,87 | (1,90) | 4,97 | 17,03 | (1,26) | 15,77 | 7,39 | (3,15) | 4,24 |

Retraité, au 31 décembre 2018 et au 30 juin 2018, de la clarification apportée à IAS 23 - Coûts d'emprunt sur la non capitalisation des frais financiers relatifs aux opérations de promotion immobilière.
Ainsi que pour le 30 juin 2018, du changement de présentation des Loyers nets (cf. § 2.6 Changement de présentation de l'annexe aux comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2018).

Les notes annexes font partie intégrante des états financiers consolidés.

2.2 Annexe aux comptes semestriels consolidés

Sommaire détaillé des notes aux comptes consolidés

| | | |
|---------|---|----|
| Note 1 | Informations relatives à la société | 38 |
| Note 2 | Principes et méthodes comptables | 38 |
| 2.1 | Référentiel comptable de la Société | 38 |
| 2.2 | Principales estimations et jugements | 38 |
| 2.3 | Autres principes de présentation des états financiers | 39 |
| 2.4 | Changements de méthode intervenus en 2019 | 39 |
| Note 3 | Information sur les secteurs opérationnels | 45 |
| 3.1 | Eléments du bilan par secteur opérationnel | 45 |
| 3.2 | Compte de résultat analytique par secteur opérationnel | 45 |
| 3.3 | Réconciliation de l'état du résultat global consolidé et du compte de résultat analytique | 46 |
| 3.4 | Chiffre d'affaires par zone géographique et par secteur opérationnel | 47 |
| Note 4 | Faits significatifs et évolution du périmètre de consolidation | 48 |
| 4.1 | Faits significatifs | 48 |
| 4.2 | Périmètre | 50 |
| 4.3 | Evolution du périmètre de consolidation | 51 |
| 4.4 | Regroupements d'entreprises | 52 |
| 4.5 | Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence ou non consolidées | 52 |
| Note 5 | Résultat | 54 |
| 5.1 | Résultat opérationnel | 54 |
| 5.2 | Coût de l'endettement financier net et autres éléments financiers | 54 |
| 5.3 | Impôt sur les résultats | 55 |
| 5.4 | Résultat par action | 56 |
| Note 6 | Passifs | 57 |
| 6.1 | Capitaux propres | 57 |
| 6.2 | Endettement financier net et sûretés | 58 |
| 6.3 | Provisions | 60 |
| Note 7 | Actifs et tests de valeur | 60 |
| 7.1 | Immeubles de placement | 60 |
| 7.2 | Immobilisations incorporelles et écarts d'acquisition | 63 |
| 7.3 | Droits d'utilisation sur immobilisations corporelles et incorporelles | 63 |
| 7.4 | Besoin en fonds de roulement d'exploitation | 64 |
| Note 8 | Gestion des risques financiers | 66 |
| 8.1 | Valeur comptable des instruments financiers par catégorie | 66 |
| 8.2 | Risque de taux | 67 |
| 8.3 | Risque de liquidité | 68 |
| Note 9 | Transactions avec les parties liées | 70 |
| Note 10 | Engagements du groupe et passifs éventuels | 72 |
| 10.1 | Engagements hors bilan | 72 |
| 10.2 | Passifs éventuels | 74 |
| Note 11 | Événements postérieurs à la date de clôture | 75 |

NOTE 1 INFORMATIONS RELATIVES A LA SOCIETE

Altarea est une Société en Commandite par Actions dont les actions sont admises aux négociations sur le marché réglementé Euronext Paris, compartiment A. Le siège social est situé 8, avenue Delcassé à Paris.

Altarea a opté au régime des Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées (SIIC) à effet du 1er janvier 2005.

Altarea et ses filiales, « Altarea » ou « la Société » ou « le Groupe », sont un acteur de référence de l'immobilier.

Altarea Cogedim est le premier développeur immobilier de France.

A la fois développeur et investisseur, le Groupe est présent sur les trois principaux marchés de l'immobilier (Commerce, Logement et Immobilier d'entreprise) lui permettant d'être leader des grands projets mixtes de renouvellement urbain en France. Le Groupe dispose pour chacune de ses activités de l'ensemble des savoir-faire pour concevoir, développer, commercialiser et gérer des produits immobiliers sur-mesure.

Altarea contrôle la société Altareit dont les actions sont admises aux négociations sur le marché réglementé Euronext Paris, compartiment B.

Altarea présente ses états financiers et ses notes annexes en millions d'euros.

Les comptes consolidés établis au titre de la période close le 30 juin 2019 ont été arrêtés par la Gérance le 1^{er} août 2019 après avoir été examinés par le Comité d'Audit et par le Conseil de Surveillance.

NOTE 2 PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES

2.1 Référentiel comptable de la Société

Les comptes consolidés semestriels du groupe Altarea au 30 juin 2019 ont été préparés en conformité avec IAS 34 « Information financière intermédiaire ». S'agissant de comptes résumés, ils n'incluent pas toute l'information requise par le référentiel IFRS pour des comptes annuels et doivent être lus en relation avec les états financiers consolidés du groupe Altarea pour l'exercice clos le 31 décembre 2018, présentés dans le document de référence déposé à l'AMF le 2 avril 2019 sous le numéro D.19-0253.

Les principes comptables retenus pour la préparation des comptes consolidés semestriels sont conformes aux normes et interprétations IFRS de l'IASB telles qu'adoptées par l'Union Européenne au 30 juin 2019 et disponibles sur le site :

http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias_fr.htm#adopted-commission.

Normes, interprétations et amendements applicables à partir de l'exercice ouvert le 1er janvier 2019 :

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

Normes et interprétations ayant été appliquées par anticipation au 30 juin 2019 et dont l'application est obligatoire à compter des périodes commençant le 1^{er} juillet 2019 ou postérieurement :

Néant.

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

Néant.

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

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

2.2 Principales estimations et jugements

La Direction revoit ses estimations et appréciations de manière régulière sur la base de son expérience passée ainsi que de divers autres facteurs jugés raisonnables au regard des circonstances. Celles-ci constituent le fondement de ses appréciations de la valeur comptable ou de la classification des éléments de produits et de charges et d'actifs et de passifs. Ces estimations ont une incidence sur les montants de produits et de charges et sur les valeurs d'actifs et de passifs. Il est possible que les montants effectifs se révèlent être ultérieurement différents des estimations retenues.

Les principaux éléments qui requièrent des estimations établies à la date de clôture sur la base d'hypothèses d'évolution future et pour lesquels il existe un risque significatif de modification matérielle de leur valeur telle qu'enregistrée au bilan à la date de clôture concernent :

La valorisation des incorporels non amortissables

- l'évaluation des écarts d'acquisition et des marques (se référer à la note 2.4.7 « Suivi de la valeur des actifs non courants (hors actifs financiers et immeubles de

placement) et pertes de valeur » et 7.2 « Immobilisations incorporelles et écarts d'acquisition »),

Les valorisations des autres actifs ou passifs

- l'évaluation des immeubles de placement (se référer aux notes 2.4.5 « Immeubles de placement » et 7.1 « Immeubles de placement »),
- l'évaluation des droits d'utilisation, obligations locatives et redevances contractuelles sur immeubles de placement (se référer au paragraphe changements de méthode ci-après),
- l'évaluation des stocks (se référer à la note 2.4.8 « Stocks »),
- l'évaluation des actifs d'impôt différé (se référer aux notes 2.4.16 « Impôts » et 5.3 « Impôt sur les résultats ») ; il est à noter que le Groupe applique depuis le 31 décembre 2016 dans ses comptes consolidés, la baisse du taux programmée par la Loi de finances en vigueur,
- l'évaluation des paiements en actions (se référer aux notes 2.4.12 « Paiements en actions » et 6.1 « Capitaux propres »),
- l'évaluation des instruments financiers (se référer à la note 8 « Gestion des risques financiers »).

Les estimations des résultats opérationnels

- l'évaluation de la marge immobilière et des prestations selon la méthode de comptabilisation à l'avancement (se référer à la note 2.4.17 « Chiffre d'affaires et charges associées »).

Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées

Conformément aux dispositions d'IFRS 5, le Groupe est amené à exercer son jugement pour déterminer si les critères permettant d'identifier un actif ou un groupe d'actifs comme détenu en vue de la vente ou encore si une activité est destinée à être abandonnée sont satisfaits (se référer à la note 2.4.6 « Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées » et 7.1 « Immeubles de placement »).

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

2.3 Autres principes de présentation des états financiers

Transactions éliminées dans les états financiers consolidés

Les soldes bilantiels et les produits et charges résultant des transactions intragroupes sont éliminés lors de la préparation des états financiers consolidés.

Classement au bilan

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

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

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

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

2.4 Changements de méthode intervenus en 2019

2.4.1 IFRS 16 – Contrats de location

Le 31 octobre 2017, l'Union Européenne a adopté la norme IFRS 16 qui est d'application obligatoire aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2019.

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

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

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

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

- les locations immobilières : le Groupe est locataire de ses bureaux dans la plupart des villes où il opère,
- les locations de véhicules,
- des Autorisations d'Occupation Temporaire (AOT) du domaine public, des Baux à Construction (BAC) dans le cadre de son activité Commerce.

Pour le Groupe, cette norme concerne deux types de contrats de natures économiques fondamentalement différentes : les locations immobilières et de véhicules utilisés par les salariés du Groupe et les AOT et BAC sur des actifs Commerce (gares principalement).

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

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

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

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

- au sein du bilan, reconnaissance d'un actif sous la forme d'un droit d'utilisation en contrepartie d'un passif de loyers. Le Groupe reconnaît ainsi les droits d'utilisation sur immobilisations corporelles et incorporelles (liés aux contrats de location de ses locaux, et véhicules) en contrepartie d'obligations locatives ; et des droits d'utilisation sur immeubles de placement (liés aux contrats d'AOT, BAC notamment) en contrepartie de redevances contractuelles sur immeubles de placement,
- au compte de résultat, les loyers des contrats de location des bureaux et des véhicules (précédemment comptabilisés en charges d'exploitation) sont remplacés par des charges d'amortissement du droit d'utilisation et par des charges d'intérêts ; les charges du foncier (redevances AOT, BAC), sont remplacées par des variations de valeurs des immeubles de placement, et des charges d'intérêts. Les locations et charges locatives restant comptabilisées au 30 juin correspondent principalement aux loyers variables de certains contrats de location et aux charges locatives (qui, conformément à l'application de la norme IFRS 16, ne font pas l'objet de retraitement),
- en ce qui concerne le tableau des flux de trésorerie, les flux de trésorerie liés aux activités de financement sont impactés par les remboursements des obligations locatives et des redevances contractuelles sur immeubles de placement (au sein d'un agrégat unique « Remboursement des obligations locatives ») et par les charges d'intérêts.

La norme IFRS 16, pour les bailleurs, maintient la distinction existante entre contrats de location simple et contrats de

location financement. Son application n'a donc pas d'impact sur les comptes du Groupe en position bailleur.

Les revenus locatifs issus des contrats de location simple concernent les loyers des immeubles/ centres en exploitation.

Les charges refacturées aux preneurs, exclues du chiffre d'affaires, seront désormais présentées sur une ligne spécifique du compte de résultat.

2.4.2 IAS 23 – Coûts d'emprunt

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

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

L'actif lié à ces programmes de promotion (tant en Logement qu'en Immobilier d'entreprise) ne répond plus à la définition d'un actif qualifié dans la mesure où, en VEFA, ce stock est en situation d'être vendu très rapidement et donc sans qu'une période de temps soit nécessaire à son développement ; le bien stocké est donc en condition de vente.

Une clarification a été apportée à IAS 23 et est applicable de manière rétrospective soit à compter du 1^{er} janvier 2018 pour le Groupe qui présente à cette date, les impacts sur ses capitaux propres d'ouverture.

Les états financiers présentés en comparaison de ceux de la période ont donc fait l'objet d'un retraitement.

2.4.3 Interprétation IFRIC 23 – Incertitude relative aux traitements fiscaux

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

2.4.4 Impact de la clarification apportée à IAS 23 – Coûts d'emprunt sur le bilan d'ouverture au 1^{er} janvier 2018

| En millions d'euros | 31/12/2017 publié | Impact IFRS 15 | Impact IAS 23 | 01/01/2018 |
|---|----------------------|-------------------|------------------|----------------|
| Actifs non courants | 5 437,9 | (19,2) | (4,9) | 5 413,9 |
| Immobilisations incorporelles | 258,5 | – | – | 258,5 |
| Immobilisations corporelles | 18,5 | – | – | 18,5 |
| Immeubles de placement | 4 508,7 | – | – | 4 508,7 |
| Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence ou non consolidées | 564,0 | 3,7 | (4,8) | 562,9 |
| Prêts et créances (non courant) | 9,3 | – | – | 9,3 |
| Impôt différé actif | 79,0 | (22,9) | (0,1) | 56,0 |
| Actifs courants | 3 154,8 | (238,6) | 0,2 | 2 916,4 |
| Stocks et en-cours nets | 1 288,8 | (503,2) | 0,2 | 785,8 |
| Clients et autres créances | 630,8 | 264,6 | – | 895,4 |
| Créance d'impôt sur les sociétés | 8,6 | – | – | 8,6 |
| Prêts et créances financières (courant) | 49,3 | 0,0 | – | 49,3 |
| Instruments financiers dérivés | 8,2 | – | – | 8,2 |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | 1 169,1 | (0,0) | – | 1 169,1 |
| TOTAL ACTIF | 8 592,8 | (257,8) | (4,7) | 8 330,3 |
| Capitaux propres | 3 164,7 | 51,0 | (4,7) | 3 211,0 |
| Passifs non courants | 2 886,9 | (0,2) | 0,0 | 2 886,7 |
| Emprunts et dettes financières à plus d'un an | 2 826,1 | – | – | 2 826,1 |
| Provisions long terme | 20,1 | – | – | 20,1 |
| Dépôts et cautionnements reçus | 32,2 | – | – | 32,2 |
| Impôt différé passif | 8,6 | (0,2) | 0,0 | 8,3 |
| Passifs courants | 2 541,1 | (308,5) | – | 2 232,6 |
| Emprunts et dettes financières à moins d'un an | 1 032,2 | – | – | 1 032,2 |
| Instruments financiers dérivés | 34,9 | – | – | 34,9 |
| Dettes fournisseurs et autres dettes | 1 460,3 | (308,5) | – | 1 151,8 |
| Dettes d'impôt exigible | 13,8 | – | – | 13,8 |
| TOTAL PASSIF | 8 592,8 | (257,8) | (4,7) | 8 330,3 |

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

2.4.5 Impact d'ouverture de l'application de la norme IFRS 16 - Contrats de location sur le bilan au 1^{er} janvier 2019 et de la clarification apportée à IAS 23 – Coûts d'emprunt sur le bilan au 31 décembre 2018

| En millions d'euros | 31/12/2018 publié | Impact IAS 23 | 31/12/2018 retraité | Impact IFRS 16 | 01/01/2019 |
|---|----------------------|------------------|------------------------|-------------------|----------------|
| Actifs non courants | 5 296,9 | (7,9) | 5 289,0 | 142,8 | 5 431,8 |
| Immobilisations incorporelles | 313,7 | – | 313,7 | – | 313,7 |
| Immobilisations corporelles | 20,6 | – | 20,6 | – | 20,6 |
| Droits d'utilisation sur Immobilisations corporelles et incorporelles | – | – | – | 43,6 | 43,6 |
| Immeubles de placement | 4 526,2 | – | 4 526,2 | 99,6 | 4 625,9 |
| <i>dont Immeubles de placement évalués à la juste valeur</i> | 3 931,3 | – | 3 931,3 | (26,6) | 3 904,7 |
| <i>dont Immeubles de placement évalués au coût</i> | 594,9 | – | 594,9 | (7,8) | 587,1 |
| <i>dont Droits d'utilisation sur Immeubles de placement</i> | – | – | – | 134,0 | 134,0 |
| Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence ou non consolidées | 395,3 | (7,9) | 387,4 | (0,2) | 387,2 |
| Prêts et créances (non courant) | 10,6 | – | 10,6 | – | 10,6 |
| Impôt différé actif | 30,5 | 0,0 | 30,5 | (0,2) | 30,3 |
| Actifs courants | 2 730,2 | 0,1 | 2 730,3 | (0,2) | 2 730,2 |
| Stocks et en-cours nets | 986,4 | 0,1 | 986,6 | – | 986,6 |
| Clients et autres créances | 1 011,0 | 0,0 | 1 011,0 | (0,2) | 1 010,9 |
| Créance d'impôt sur les sociétés | 14,6 | – | 14,6 | – | 14,6 |
| Prêts et créances financières (courant) | 37,4 | (0,0) | 37,4 | – | 37,4 |
| Instruments financiers dérivés | 2,2 | – | 2,2 | – | 2,2 |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | 678,5 | – | 678,5 | – | 678,5 |
| TOTAL ACTIF | 8 027,1 | (7,8) | 8 019,3 | 142,7 | 8 162,0 |
| Capitaux propres | 3 237,3 | (7,9) | 3 229,4 | 0,3 | 3 229,7 |
| Capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altarea SCA | 2 007,9 | (7,7) | 2 000,1 | 0,3 | 2 000,4 |
| Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales | 1 229,4 | (0,2) | 1 229,3 | (0,0) | 1 229,3 |
| Passifs non courants | 2 629,2 | 0,1 | 2 629,3 | 123,8 | 2 753,1 |
| Emprunts et dettes financières à plus d'un an | 2 560,6 | – | 2 560,6 | 123,8 | 2 684,4 |
| <i>dont Prêts participatifs et avances associés</i> | 76,3 | – | 76,3 | – | 76,3 |
| <i>dont Emprunts obligataires</i> | 1 117,4 | – | 1 117,4 | – | 1 117,4 |
| <i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit</i> | 1 367,0 | – | 1 367,0 | (30,1) | 1 336,9 |
| <i>dont Obligations locatives</i> | – | – | – | 23,4 | 23,4 |
| <i>dont Redevances contractuelles sur immeubles de placement</i> | – | – | – | 130,5 | 130,5 |
| Provisions long terme | 21,6 | – | 21,6 | – | 21,6 |
| Dépôts et cautionnements reçus | 32,6 | – | 32,6 | – | 32,6 |
| Impôt différé passif | 14,4 | 0,1 | 14,5 | (0,0) | 14,4 |
| Passifs courants | 2 160,6 | 0,0 | 2 160,6 | 18,6 | 2 179,2 |
| Emprunts et dettes financières à moins d'un an | 741,9 | – | 741,9 | 18,9 | 760,8 |
| <i>dont Emprunts obligataires</i> | 164,9 | – | 164,9 | – | 164,9 |
| <i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit</i> | 94,1 | – | 94,1 | (3,6) | 90,5 |
| <i>dont Billets de trésorerie</i> | 381,0 | – | 381,0 | – | 381,0 |
| <i>dont Découverts bancaires</i> | 3,5 | – | 3,5 | – | 3,5 |
| <i>dont Avances Groupe et associés</i> | 98,4 | – | 98,4 | – | 98,4 |
| <i>dont Obligations locatives</i> | – | – | – | 20,0 | 20,0 |
| <i>dont Redevances contractuelles sur immeubles de placement</i> | – | – | – | 2,5 | 2,5 |
| Instruments financiers dérivés | 67,2 | – | 67,2 | – | 67,2 |
| Dettes fournisseurs et autres dettes | 1 345,5 | 0,0 | 1 345,5 | (0,3) | 1 345,2 |
| Dettes d'impôt exigible | 6,0 | – | 6,0 | – | 6,0 |
| TOTAL PASSIF | 8 027,1 | (7,8) | 8 019,3 | 142,7 | 8 162,0 |

2.4.6 Rapprochement des obligations locatives et redevances contractuelles sur immeubles de placement à la date de transition avec les engagements hors bilan au 31 décembre 2018 (loyers minima à verser)

En millions d'euros

| | |
|--|--------------|
| Montant de l'engagement des loyers à verser au 31 décembre 2018 | 21,4 |
| Engagements hors bilan non reconnus initialement | |
| - inclus dans la juste valeur des Immeubles de placement | 99,6 |
| - inclus dans la juste valeur des crédits baux | 33,4 |
| - impact des véhicules | 2,3 |
| - impact autres | 3,1 |
| Effet durée et taux d'actualisation | 16,6 |
| Montant des obligations locatives et redevances contractuelles sur immeubles de placement au 1er janvier 2019 | 176,4 |

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

| | 31/12/2018 publié | | | Impacts IAS 23 | | | 31/12/2018 retraité | | |
|---|--|--|------------|--|--|------------|--|--|------------|
| | Cash-flow courant des Opérations (FFO) | Variations de valeurs, charges calculées, frais de transaction | Total | Cash-flow courant des Opérations (FFO) | Variations de valeurs, charges calculées, frais de transaction | Total | Cash-flow courant des Opérations (FFO) | Variations de valeurs, charges calculées, frais de transaction | Total |
| <i>En millions d'euros</i> | | | | | | | | | |
| RESULTAT COMMERCE | 156,3 | 61,1 | 217,4 | – | – | – | 156,3 | 61,1 | 217,4 |
| Marge immobilière | 176,0 | – | 176,0 | 5,8 | – | 5,8 | 181,8 | – | 181,8 |
| Frais de structure nets | (61,1) | (11,8) | (72,9) | – | – | – | (61,1) | (11,8) | (72,9) |
| Part des mises en équivalence | 12,8 | 19,1 | 31,9 | (0,3) | 0,1 | (0,2) | 12,6 | 19,1 | 31,7 |
| Dotations nettes aux amortissements et provisions | – | (4,1) | (4,1) | – | – | – | – | (4,1) | (4,1) |
| Indemnités (frais) de transaction | – | (1,7) | (1,7) | – | – | – | – | (1,7) | (1,7) |
| RESULTAT LOGEMENT | 127,7 | 1,5 | 129,2 | 5,5 | 0,1 | 5,6 | 133,2 | 1,5 | 134,8 |
| Marge immobilière | 18,2 | – | 18,2 | 0,7 | – | 0,7 | 19,0 | – | 19,0 |
| Frais de structure nets | 0,4 | (2,4) | (2,0) | – | – | – | 0,4 | (2,4) | (2,0) |
| Part des mises en équivalence | 78,2 | (13,5) | 64,7 | (3,6) | 0,7 | (2,9) | 74,6 | (12,8) | 61,8 |
| Dotations nettes aux amortissements et provisions | – | (1,4) | (1,4) | – | – | – | – | (1,4) | (1,4) |
| Indemnités (frais) de transaction | – | – | – | – | – | – | – | – | – |
| RESULTAT IMMOBILIER D'ENTREPRISE | 96,9 | (17,3) | 79,6 | (2,9) | 0,7 | (2,2) | 94,0 | (16,6) | 77,4 |
| Autres (Corporate) | (3,0) | (10,0) | (13,0) | – | – | – | (3,0) | (10,0) | (13,0) |
| RESULTAT OPERATIONNEL | 377,9 | 35,3 | 413,2 | 2,6 | 0,8 | 3,4 | 380,4 | 36,1 | 416,6 |
| Coût de l'endettement net | (41,0) | (9,6) | (50,5) | (6,6) | – | (6,6) | (47,5) | (9,6) | (57,1) |
| Autres éléments du résultat financier | 0,0 | (38,5) | (38,4) | – | – | – | 0,0 | (38,5) | (38,4) |
| RESULTAT AVANT IMPÔT | 336,9 | (12,7) | 324,2 | (4,0) | 0,8 | (3,2) | 333,0 | (11,9) | 321,0 |
| Impôts sur les sociétés | (8,4) | (28,0) | (36,4) | – | (0,0) | (0,0) | (8,4) | (28,0) | (36,4) |
| RESULTAT NET | 328,6 | (40,7) | 287,8 | (4,0) | 0,8 | (3,2) | 324,6 | (40,0) | 284,6 |
| Minoritaires | (52,4) | 19,8 | (32,6) | 0,2 | (0,0) | 0,2 | (52,2) | 19,8 | (32,4) |
| RESULTAT NET, PART DU GROUPE | 276,2 | (20,9) | 255,3 | (3,8) | 0,8 | (3,0) | 272,4 | (20,2) | 252,3 |
| <i>Nombre moyen d'actions dilué</i> | | | | | | | | | |
| | 15 992 352 | 15 992 352 | 15 992 352 | 15 992 352 | 15 992 352 | 15 992 352 | 15 992 352 | 15 992 352 | 15 992 352 |
| RESULTAT NET PAR ACTION (€/ACTION), PART DU GROUPE | 17,27 | (1,31) | 15,96 | (0,24) | 0,05 | (0,19) | 17,03 | (1,26) | 15,77 |

| | 30/06/2018 publié | | | Impacts IAS 23 et Loyers nets | | | 30/06/2018 retraité | | |
|---|--|--|------------|--|--|------------|--|--|------------|
| | Cash-flow courant des Opérations (FFO) | Variations de valeurs, charges calculées, frais de transaction | Total | Cash-flow courant des Opérations (FFO) | Variations de valeurs, charges calculées, frais de transaction | Total | Cash-flow courant des Opérations (FFO) | Variations de valeurs, charges calculées, frais de transaction | Total |
| <i>En millions d'euros</i> | | | | | | | | | |
| Loyers nets | 84,2 | – | 84,2 | (1,9) | – | (1,9) | 82,3 | – | 82,3 |
| Frais de structure nets | (12,4) | (1,7) | (14,1) | 1,9 | – | 1,9 | (10,5) | (1,7) | (12,2) |
| Part des mises en équivalence | 8,5 | (6,1) | 2,4 | – | – | – | 8,5 | (6,1) | 2,4 |
| Dotations nettes aux amortissements et provisions | – | (0,8) | (0,8) | – | – | – | – | (0,8) | (0,8) |
| Gains / Pertes sur cessions d'actifs | 0,8 | (0,3) | 0,6 | – | – | – | 0,8 | (0,3) | 0,6 |
| Gains / Pertes sur valeur des immeubles de placement | – | 2,8 | 2,8 | – | – | – | – | 2,8 | 2,8 |
| Indemnités (frais) de transaction | – | (1,3) | (1,3) | – | – | – | – | (1,3) | (1,3) |
| RESULTAT COMMERCE | 81,1 | (7,3) | 73,8 | – | – | – | 81,1 | (7,3) | 73,8 |
| Marge immobilière | 79,8 | – | 79,8 | 2,8 | – | 2,8 | 82,7 | – | 82,7 |
| Frais de structure nets | (33,2) | (5,0) | (38,2) | – | – | – | (33,2) | (5,0) | (38,2) |
| Part des mises en équivalence | 4,2 | (1,3) | 2,9 | 0,0 | – | 0,0 | 4,3 | (1,3) | 2,9 |
| Dotations nettes aux amortissements et provisions | – | (3,1) | (3,1) | – | – | – | – | (3,1) | (3,1) |
| Indemnités (frais) de transaction | – | (0,8) | (0,8) | – | – | – | – | (0,8) | (0,8) |
| RESULTAT LOGEMENT | 50,9 | (10,3) | 40,6 | 2,9 | – | 2,9 | 53,8 | (10,3) | 43,5 |
| Marge immobilière | 8,4 | – | 8,4 | 0,5 | – | 0,5 | 8,9 | – | 8,9 |
| Frais de structure nets | 12,5 | (0,9) | 11,6 | – | – | – | 12,5 | (0,9) | 11,6 |
| Part des mises en équivalence | 21,5 | (0,4) | 21,1 | (6,0) | 1,4 | (4,6) | 15,5 | 1,0 | 16,5 |
| Dotations nettes aux amortissements et provisions | – | (0,4) | (0,4) | – | – | – | – | (0,4) | (0,4) |
| Indemnités (frais) de transaction | – | – | – | – | – | – | – | – | – |
| RESULTAT IMMOBILIER D'ENTREPRISE | 42,5 | (1,7) | 40,7 | (5,6) | 1,4 | (4,1) | 36,9 | (0,3) | 36,6 |
| Autres (Corporate) | 2,1 | (2,8) | (0,6) | – | – | – | 2,1 | (2,8) | (0,6) |
| RESULTAT OPERATIONNEL | 176,6 | (22,1) | 154,5 | (2,7) | 1,4 | (1,3) | 173,9 | (20,7) | 153,2 |
| Coût de l'endettement net | (19,6) | (2,9) | (22,5) | (3,6) | – | (3,6) | (23,3) | (2,9) | (26,2) |
| Autres éléments du résultat financier | 0,0 | (18,7) | (18,6) | – | – | – | 0,0 | (18,7) | (18,6) |
| RESULTAT AVANT IMPÔT | 157,0 | (43,7) | 113,3 | (6,3) | 1,4 | (4,9) | 150,6 | (42,2) | 108,4 |
| Impôts sur les sociétés | (4,5) | (21,0) | (25,4) | – | 0,0 | 0,0 | (4,5) | (20,9) | (25,4) |
| RESULTAT NET | 152,5 | (64,6) | 87,9 | (6,3) | 1,5 | (4,9) | 146,2 | (63,1) | 83,0 |
| Minoritaires | (28,4) | 12,8 | (15,6) | 0,2 | (0,0) | 0,2 | (28,1) | 12,8 | (15,3) |
| RESULTAT NET, PART DU GROUPE | 124,2 | (51,8) | 72,3 | (6,1) | 1,5 | (4,6) | 118,0 | (50,3) | 67,7 |
| <i>Nombre moyen d'actions dilué</i> | | | | | | | | | |
| | 15 973 562 | 15 973 562 | 15 973 562 | 15 973 562 | 15 973 562 | 15 973 562 | 15 973 562 | 15 973 562 | 15 973 562 |
| RESULTAT NET PAR ACTION (€/ACTION), PART DU GROUPE | 7,77 | (3,24) | 4,53 | (0,38) | 0,09 | (0,29) | 7,39 | (3,15) | 4,24 |

NOTE 3 INFORMATION SUR LES SECTEURS OPÉRATIONNELS

3.1 Eléments du bilan par secteur opérationnel

Au 30 juin 2019

| <i>En millions d'euros</i> | Commerce | Logement | Immobilier d'entreprise | Autres | TOTAL |
|---|----------------|----------------|----------------------------|------------|----------------|
| Actifs et passifs opérationnels | | | | | |
| Immobilisations incorporelles | 17,0 | 279,9 | 21,5 | 13,1 | 331,6 |
| Immobilisations corporelles | 2,1 | 12,9 | 4,6 | 1,5 | 21,0 |
| Droits d'utilisation sur Immobilisations corporelles et incorporelles | 10,8 | 22,0 | 0,0 | 1,3 | 34,2 |
| Immeubles de placement | 4 701,4 | – | 37,6 | – | 4 739,0 |
| Titres et créances sur les sociétés en équivalence ou non consolidées | 139,5 | 163,4 | 118,9 | 0,0 | 421,9 |
| Besoin en fonds de roulement d'exploitation | 27,4 | 774,8 | (16,8) | (6,8) | 778,5 |
| Total actifs et passifs opérationnels | 4 898,2 | 1 253,0 | 165,8 | 9,1 | 6 326,2 |

Au 31 décembre 2018 retraité

| <i>En millions d'euros</i> | Commerce | Logement | Immobilier d'entreprise | Autres | TOTAL |
|---|----------------|----------------|----------------------------|------------|----------------|
| Actifs et passifs opérationnels | | | | | |
| Immobilisations incorporelles | 17,3 | 262,7 | 21,5 | 12,3 | 313,7 |
| Immobilisations corporelles | 1,7 | 12,6 | 4,7 | 1,7 | 20,6 |
| Droits d'utilisation sur Immobilisations corporelles et incorporelles | – | – | – | – | – |
| Immeubles de placement | 4 488,6 | – | 37,6 | – | 4 526,2 |
| Titres et créances sur les sociétés en équivalence ou non consolidées | 115,3 | 171,9 | 100,2 | – | 387,4 |
| Besoin en fonds de roulement d'exploitation | 23,7 | 742,0 | (3,1) | (11,6) | 751,0 |
| Total actifs et passifs opérationnels | 4 646,6 | 1 189,1 | 160,9 | 2,3 | 5 999,0 |

3.2 Compte de résultat analytique par secteur opérationnel

Se référer au compte de résultat analytique des états financiers.

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

| En millions d'euros | 30/06/2019 | | | 31/12/2018 retraité | | | 30/06/2018 retraité | | |
|--|--|---|---------------|--|---|----------------|--|---|---------------|
| | Cash-flow courant des opérations (FFO) | Variation de valeurs, charges calculées, frais de transaction | Total | Cash-flow courant des opérations (FFO) | Variation de valeurs, charges calculées, frais de transaction | Total | Cash-flow courant des opérations (FFO) | Variation de valeurs, charges calculées, frais de transaction | Total |
| Revenus locatifs | 101,9 | – | 101,9 | 188,9 | – | 188,9 | 93,6 | – | 93,6 |
| Charges du foncier | (1,1) | – | (1,1) | (5,4) | – | (5,4) | (2,6) | – | (2,6) |
| Charges locatives non récupérées | (5,4) | – | (5,4) | (11,1) | – | (11,1) | (6,3) | – | (6,3) |
| Charges refacturées aux preneurs | 30,0 | – | 30,0 | – | – | – | – | – | – |
| Charges locatives | (35,4) | – | (35,4) | – | – | – | – | – | – |
| Autres charges | (0,2) | – | (0,2) | (2,5) | – | (2,5) | (1,0) | – | (1,0) |
| Dotation nette aux provisions sur actif circulant | (2,7) | – | (2,7) | (2,8) | – | (2,8) | (1,4) | – | (1,4) |
| Loyers nets | 92,6 | – | 92,6 | 167,1 | – | 167,1 | 82,3 | – | 82,3 |
| Chiffre d'affaires | 1 153,9 | – | 1 153,9 | 2 164,9 | – | 2 164,9 | 970,4 | – | 970,4 |
| Coûts des ventes | (985,3) | – | (985,3) | (1 842,3) | 0,0 | (1 842,3) | (833,6) | 0,0 | (833,6) |
| Charges commerciales | (55,9) | (0,0) | (55,9) | (111,7) | – | (111,7) | (43,4) | – | (43,4) |
| Dotation nette aux provisions sur actif circulant | (7,4) | 0,1 | (7,3) | (9,3) | (0,1) | (9,4) | (1,0) | (0,3) | (1,2) |
| Marge immobilière | 105,4 | 0,0 | 105,4 | 201,6 | (0,0) | 201,6 | 92,4 | (0,2) | 92,2 |
| Prestations de services externes | 23,4 | – | 23,4 | 51,8 | – | 51,8 | 31,7 | – | 31,7 |
| Production immobilisée et stockée | 66,3 | – | 66,3 | 160,6 | – | 160,6 | 72,9 | – | 72,9 |
| Charges de personnel | (107,6) | (8,8) | (116,4) | (192,7) | (21,0) | (213,8) | (88,7) | (9,0) | (97,8) |
| Autres charges de structure | (38,3) | 0,2 | (38,1) | (96,1) | (0,6) | (96,7) | (42,1) | – | (42,1) |
| Dotations aux amortissements des biens d'exploitation | – | (12,6) | (12,6) | – | (9,6) | (9,6) | – | (3,9) | (3,9) |
| Frais de structure nets | (56,2) | (21,2) | (77,4) | (76,4) | (31,2) | (107,6) | (26,2) | (12,9) | (39,2) |
| Autres produits et charges | 0,6 | (0,2) | 0,4 | (10,6) | – | (10,6) | (2,8) | – | (2,8) |
| Dotations aux amortissements | – | (2,5) | (2,5) | – | (1,7) | (1,7) | – | (0,4) | (0,4) |
| Frais de transaction | – | (1,5) | (1,5) | – | (8,9) | (8,9) | – | (2,6) | (2,6) |
| Autres | 0,6 | (4,2) | (3,6) | (10,6) | (10,6) | (21,2) | (2,8) | (3,0) | (5,8) |
| Produits de cessions d'actifs de placement | – | 1,1 | 1,1 | – | 46,5 | 46,5 | – | 0,8 | 0,8 |
| Valeur comptable des actifs cédés | – | – | – | – | (42,1) | (42,1) | – | (0,8) | (0,8) |
| Dotations nettes aux provisions | – | 1,5 | 1,5 | – | – | – | – | – | – |
| Résultat sur cession d'actifs de placement | – | 2,6 | 2,6 | – | 4,4 | 4,4 | – | (0,0) | (0,0) |
| Variations de valeur des immeubles de placement | – | 43,2 | 43,2 | – | (89,7) | (89,7) | – | 2,8 | 2,8 |
| Pertes de valeur nettes sur immeubles de placement évalués au coût | – | – | – | – | (9,7) | (9,7) | – | – | – |
| Pertes de valeur nettes sur autres actifs immobilisés | – | (0,0) | (0,0) | – | (0,6) | (0,6) | – | 0,0 | 0,0 |
| Dotation nette aux provisions | – | (0,0) | (0,0) | – | (0,2) | (0,2) | – | (0,8) | (0,8) |
| RESULTAT OPERATIONNEL AVANT QUOTE-PART DU RESULTAT NET DES ENTREPRISES MISES EN EQUIVALENCE | 142,4 | 20,5 | 162,8 | 281,6 | (137,6) | 144,0 | 145,6 | (14,3) | 131,4 |
| Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence | 24,8 | (8,0) | 16,8 | 78,7 | (22,8) | 55,9 | 4,7 | (6,4) | (1,6) |
| RESULTAT OPERATIONNEL APRES QUOTE-PART DU RESULTAT NET DES ENTREPRISES MISES EN EQUIVALENCE | 167,1 | 12,5 | 179,6 | 360,3 | (160,5) | 199,9 | 150,4 | (20,7) | 129,7 |
| Coût de l'endettement net | (28,9) | (6,6) | (35,5) | (47,5) | (9,6) | (57,1) | (23,3) | (2,9) | (26,2) |
| Charges financières | (34,5) | (6,6) | (41,1) | (63,7) | (9,6) | (73,3) | (30,8) | (2,9) | (33,7) |
| Produits financiers | 5,6 | – | 5,6 | 16,2 | 0,0 | 16,2 | 7,5 | – | 7,5 |
| Autres résultats financiers | – | – | – | – | 2,1 | 2,1 | – | – | – |
| Variation de valeur et résultat de cessions des instruments financiers | – | (60,3) | (60,3) | – | (38,2) | (38,2) | – | (16,8) | (16,8) |
| Actualisation des dettes et créances | – | (0,0) | (0,0) | – | (0,2) | (0,2) | – | (0,1) | (0,1) |
| Résultat de cession de participation ^(a) | 2,7 | (1,6) | 1,1 | 20,1 | 194,4 | 214,5 | 23,5 | (1,7) | 21,8 |
| Dividendes | 0,5 | – | 0,5 | 0,0 | – | 0,0 | 0,0 | – | 0,0 |
| Résultat avant impôts | 141,5 | (56,0) | 85,4 | 333,0 | (11,9) | 321,0 | 150,6 | (42,2) | 108,4 |
| Impôt sur les résultats | (2,3) | (11,3) | (13,6) | (8,4) | (28,0) | (36,4) | (4,5) | (20,9) | (25,4) |
| RESULTAT NET | 139,1 | (67,3) | 71,8 | 324,6 | (40,0) | 284,6 | 146,2 | (63,1) | 83,0 |
| dont Résultat net, part des actionnaires d'Altarea SCA | 110,2 | (30,5) | 79,8 | 272,4 | (20,2) | 252,3 | 118,0 | (50,3) | 67,7 |
| dont Résultat net, part des actionnaires minoritaires des | (28,9) | 36,9 | 8,0 | (52,2) | 19,8 | (32,4) | (28,1) | 12,8 | (15,3) |
| Nombre moyen d'actions non dilué | 15 872 788 | 15 872 788 | 15 872 788 | 15 791 325 | 15 791 325 | 15 791 325 | 15 795 117 | 15 795 117 | 15 795 117 |
| Résultat net, part des actionnaires d'Altarea SCA de base par action (€) | 6,95 | (1,92) | 5,03 | 17,25 | (1,28) | 15,97 | 7,47 | (3,19) | 4,29 |
| Nombre moyen d'actions dilué | 16 049 167 | 16 049 167 | 16 049 167 | 15 992 352 | 15 992 352 | 15 992 352 | 15 973 562 | 15 973 562 | 15 973 562 |
| Résultat net, part des actionnaires d'Altarea SCA dilué par action (€) | 6,87 | (1,90) | 4,97 | 17,03 | (1,26) | 15,77 | 7,39 | (3,15) | 4,24 |

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

3.4 Chiffre d'affaires par zone géographique et par secteur opérationnel

Par zone géographique

| En millions d'euros | 30/06/2019 | | | | | 31/12/2018 | | | | | 30/06/2018 | | | | |
|--|----------------|------------|------------|------------|----------------|----------------|-------------|-------------|------------|----------------|----------------|------------|------------|------------|----------------|
| | France | Italie | Espagne | Autres | Total | France | Italie | Espagne | Autres | Total | France | Italie | Espagne | Autres | Total |
| Revenus locatifs | 87,1 | 9,7 | 5,1 | – | 101,9 | 164,1 | 14,9 | 9,9 | – | 188,9 | 81,2 | 7,4 | 5,0 | – | 93,6 |
| Prestations de services externes | 11,1 | 0,1 | 0,1 | – | 11,3 | 19,3 | 0,3 | 0,3 | – | 19,9 | 8,2 | 0,2 | 0,1 | – | 8,5 |
| Chiffre d'affaires de la marge immobilière | – | – | – | – | – | 3,1 | – | – | – | 3,1 | 3,1 | – | – | – | 3,1 |
| Commerce | 98,2 | 9,9 | 5,2 | – | 113,3 | 186,4 | 15,3 | 10,2 | – | 211,9 | 92,4 | 7,6 | 5,1 | – | 105,1 |
| Chiffre d'affaires | 893,9 | – | – | – | 893,9 | 1 844,1 | – | – | – | 1 844,1 | 797,8 | – | – | – | 797,8 |
| Prestations de services externes | 5,3 | – | – | – | 5,3 | 4,1 | – | – | – | 4,1 | 0,7 | – | – | – | 0,7 |
| Logement | 899,2 | – | – | – | 899,2 | 1 848,2 | – | – | – | 1 848,2 | 798,5 | – | – | – | 798,5 |
| Chiffre d'affaires | 260,0 | – | – | – | 260,0 | 317,7 | – | – | – | 317,7 | 169,5 | – | – | – | 169,5 |
| Prestations de services externes | 6,5 | – | – | 0,3 | 6,7 | 26,9 | – | – | 0,6 | 27,5 | 22,0 | – | – | 0,3 | 22,3 |
| Immobilier d'entreprise | 266,4 | – | – | 0,3 | 266,7 | 344,6 | – | – | 0,6 | 345,2 | 191,5 | – | – | 0,3 | 191,8 |
| Autres (Corporate) | 0,1 | – | – | – | 0,1 | 0,2 | – | – | – | 0,2 | 0,2 | – | – | – | 0,2 |
| TOTAL | 1 263,9 | 9,9 | 5,2 | 0,3 | 1 279,3 | 2 379,5 | 15,3 | 10,2 | 0,6 | 2 405,6 | 1 082,6 | 7,6 | 5,1 | 0,3 | 1 095,6 |

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

La mise en application de la norme IAS 23 au 1^{er} janvier 2018 n'a aucun impact sur la répartition du chiffre d'affaires par zone géographique.

NOTE 4 FAITS SIGNIFICATIFS ET EVOLUTION DU PERIMETRE DE CONSOLIDATION

4.1 Faits significatifs

Dividende 2018 : renforcement des fonds propres de 93,8 millions d'euros

L'Assemblée Générale du 23 mai a voté le versement d'un dividende de 12,75 €/action au titre de l'exercice 2018 (en croissance de + 2%) et a offert aux actionnaires l'option entre le paiement à 100% en numéraire ou le paiement à hauteur de 50% en numéraire et 50% en titres.

A l'issue de la période d'option, ouverte du 31 mai au 26 juin 2019 inclus, 92,6% des actionnaires ont opté pour le paiement partiel du dividende en titres témoignant leur confiance dans la stratégie de développement et les perspectives de croissance du Groupe.

Le paiement du dividende en numéraire ainsi que la livraison et l'admission sur Euronext Paris des actions nouvelles créées sont intervenus le 4 juillet 2019.

Grands projets mixtes

Leader français en matière de grands projets mixtes, le Groupe a confirmé sa position début 2019, en étant désigné lauréat du concours pour la réalisation d'une opération mixte de 56 000 m² dans le quartier des Simonettes à Champigny-sur-Marne (94).

Au cours du premier semestre 2019, le Groupe a par ailleurs connu deux avancées majeures concernant le projet Issy Cœur de Ville : le lancement des travaux avec la pose de la 1^{ère} pierre en juin dernier, et la cession¹ des 41 000 m² de bureaux à CNP Assurances qui prévoit d'y installer son futur siège social.

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

Au 30 juin 2019, le Groupe enregistre de très bonnes performances commerciales et continue de gagner des parts de marché. En valeur, les réservations de logements neufs² progressent de + 16% sur un an à 1 482 millions d'euros et de + 2% en volume avec 5 336 lots réservés. Cette performance confirme la pertinence de l'offre du Groupe située exclusivement dans les zones tendues éligibles notamment au dispositif Pinel³.

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

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

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

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

Immobilier d'entreprise

A la fois développeur et investisseur en Immobilier d'Entreprise, le Groupe confirme sa capacité à générer des opérations de grande envergure de gré-à-gré. Associé à la Caisse des Dépôts et Consignations, le Groupe a ainsi signé en mars deux promesses avec CNP Assurances, en vue :

- de céder les trois immeubles de bureaux du projet « Issy-Cœur de Ville » à CNP Assurances qui souhaite y transférer son siège social à horizon 2022 ;
- d'acquérir l'actuel siège de CNP situé au-dessus de la gare Paris-Montparnasse pour y réaliser une restructuration lourde, opération qui vient renforcer le pipeline Investissement du Groupe.

Au cours du semestre, Altarea Cogedim a également :

- livré Kosmo, futur siège de Parfums Christian Dior à Neuilly-sur-Seine, récompensé par le MIPIM Award du « Meilleur immeuble restructuré » ;
- et gagné le concours du Early Makers Hub de l'EM Lyon Business School situé au cœur du quartier de Gerland.

A fin juin 2019, le Groupe maîtrise ainsi un portefeuille de 62 projets (dont 29 en cours de construction) représentant une valeur potentielle de 5,3 milliards d'euros.

Commerce : solides performances

Le Groupe se positionne à la fois comme développeur, acheteur et vendeur de commerce et en ciblant les formats les plus performants : grands centres commerciaux de destination, commerces de flux en gare, retail parks et commerces de proximité dans le cadre de grands projets mixtes.

Au 30 juin 2019, le pipeline du Groupe se décompose ainsi entre 12 projets de créations/extensions de centres commerciaux (dont une proportion croissante de commerces de gare) et 9 projets développés dans le cadre de grands projets mixtes.

¹ La réitération des actes interviendra au 3^{ème} trimestre 2019.

² Y inclus Histoire & Patrimoine (à 100%) et Severini, promoteur de logements neufs actif principalement en Nouvelle Aquitaine, dont le Groupe a acquis 85% du capital le 4 janvier 2019.

³ Les « zones tendues » correspondent aux zones A bis, A et B1.

Au cours du premier semestre 2019, le Groupe :

- a accéléré son développement en commerce de flux avec l'acquisition de l'exploitation de cinq gares italiennes, et la poursuite des travaux de la 2^{ème} tranche des commerces de la gare Paris-Montparnasse ;
- est entré dans la dernière phase du projet d'extension de Cap 3000 ;
- a reclassé 3 actifs en destinés à la vente : Okabé au Kremlin-Bicêtre, une galerie commerciale à Châlons et un retail park à Herblay.

Fin juin 2019, le patrimoine Commerce du Groupe s'élève à 4,8 milliards d'euros droits inclus (3,2 milliards d'euros en quote-part Groupe) pour 40 actifs.

4.2 Périmètre

Les principales sociétés du périmètre, sélectionnées selon des critères de chiffre d'affaires et de total actif, sont les suivantes:

| SOCIÉTÉ | SIREN | | 30/06/2019 | | | 31/12/2018 | | |
|---|-----------|---------------------|------------|---------|-------------|------------|---------|-------------|
| | | | Méthode | Intérêt | Intégration | Méthode | Intérêt | Intégration |
| ALTAREA SCA | 335480877 | société mère | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| Commerce France | | | | | | | | |
| ALTAREA FRANCE | 324814219 | | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| ALDETA SAS | 311765762 | | IG | 33,3% | 100,0% | IG | 33,3% | 100,0% |
| ALTA BLUE SAS | 522193796 | | IG | 33,3% | 100,0% | IG | 33,3% | 100,0% |
| ALTAREA PROMOTION COMMERCE SNC | 420490948 | | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| ALTA CRP AUBERGENVILLE SNC | 451226328 | | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| ALTA AUSTERLITZ SNC | 812196616 | | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| BERCY VILLAGE SCI | 384987517 | | IG | 51,0% | 100,0% | IG | 51,0% | 100,0% |
| ALTA CARRE DE SOIE SCI | 449231463 | co-entreprise | ME | 50,0% | 50,0% | ME | 50,0% | 50,0% |
| FONCIERE ALTAREA SAS | 353900699 | | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| Société d'Amenagement de la GARE de L'EST SNC | 481104420 | | IG | 51,0% | 100,0% | IG | 51,0% | 100,0% |
| ALTA CRP GENNEVILLIERS SNC | 488541228 | | IG | 51,0% | 100,0% | IG | 51,0% | 100,0% |
| ALTA GRAMONT SAS | 795254952 | | IG | 51,0% | 100,0% | IG | 51,0% | 100,0% |
| ALTA CRP GUIPAVAS SNC | 451282628 | | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| Centre Commercial du KB SNC | 485045876 | | IG | 65,0% | 100,0% | IG | 65,0% | 100,0% |
| SCI LIMOGES INVEST | 488237546 | | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| SCI MACDONALD COMMERCES | 524049244 | entreprise associée | ME | 50,0% | 50,0% | ME | 50,0% | 50,0% |
| ALTAREA MANAGEMENT | 509105375 | | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| Société du Centre Commercial MASSY SNC | 950063040 | | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| ALTA-MONTPARNASSE SNC | 524049244 | | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| SNC RETAIL PARK LES VIGNOLES | 512086117 | | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| ALTA ORGEVAL SNC | 795338441 | | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| SNC AVENUE PAUL LANGEVIN | 428272751 | | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| ALTA QWARTZ | 433806726 | | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| ALTA CRP RUAUDIN SNC | 451248892 | | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| Centre Commercial de THIAIS SNC | 479873234 | | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| ALTA CRP LA VALETTE SNC | 494539687 | | IG | 51,0% | 100,0% | IG | 51,0% | 100,0% |
| Commerce Italie | | | | | | | | |
| ALTABASILIO SRL | NA | | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| ALTACERRO SRL | NA | | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| CENTOSTAZIONI RETAIL SRL | NA | | IG | 100,0% | 100,0% | NI | 0,0% | 0,0% |
| ALTAREA ITALIA SRL | NA | | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| Commerce Espagne | | | | | | | | |
| ALTAREA ESPANA S.L | NA | | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| ALTAREA PATRIMAE S.L | NA | | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| Logement | | | | | | | | |
| ALTAREIT SCA | 552091050 | | IG | 99,9% | 100,0% | IG | 99,9% | 100,0% |
| COGEDIM RESIDENCES SERVICES SNC | 394648455 | co-entreprise | ME | 64,9% | 65,0% | ME | 64,9% | 65,0% |
| Altarea Coqedim IDF Grande Métropole | 810928135 | | IG | 99,9% | 100,0% | IG | 99,9% | 100,0% |
| Altarea Coqedim Grands Projets | 810926519 | | IG | 99,9% | 100,0% | IG | 99,9% | 100,0% |
| Altarea Coqedim Régions | 810847905 | | IG | 99,9% | 100,0% | IG | 99,9% | 100,0% |
| MARSEILLE MICHELET SNC | 792774382 | | IG | 99,9% | 100,0% | IG | 99,9% | 100,0% |
| COEUR MOUGINS SNC | 453830663 | | IG | 99,9% | 100,0% | IG | 99,9% | 100,0% |
| ALTA FAUBOURG SAS | 444560874 | | IG | 99,9% | 100,0% | IG | 99,9% | 100,0% |
| HP SAS IG | 480309731 | | IG | 99,9% | 100,0% | IG | 99,9% | 100,0% |
| SNC HORIZONS IG | 825208093 | | IG | 99,9% | 100,0% | IG | 99,9% | 100,0% |
| Altarea Coqedim ZAC VLS (SNC) | 811910447 | | IG | 99,9% | 100,0% | IG | 99,9% | 100,0% |
| SNC VITROLLES LION3 | 811038363 | | IG | 99,9% | 100,0% | IG | 99,9% | 100,0% |
| SNC VITROLLES SALIN1 | 811038389 | | IG | 99,9% | 100,0% | IG | 99,9% | 100,0% |
| PITCH PROMOTION SAS (ex Alta Favart SAS) | 450042338 | | IG | 99,9% | 100,0% | IG | 99,9% | 100,0% |
| SCCV SEVRAN FREINVILLE | 801560079 | | IG | 59,9% | 100,0% | IG | 59,9% | 100,0% |
| SCCV ARGENTEUIL SARRAZIN | 822894432 | | IG | 50,9% | 100,0% | IG | 50,9% | 100,0% |
| SCCV MAGNANVILLE MARE PASLOUE | 823919287 | | IG | 99,9% | 100,0% | IG | 99,9% | 100,0% |
| SCCV ANDRESY CHÂTEAUBRIANT | 838432094 | | IG | 74,9% | 100,0% | IG | 74,9% | 100,0% |
| SCCV BEZONS COEUR DE VILLE A1 & A2- LOGEMENTS | 819929845 | | IG | 99,9% | 100,0% | IG | 99,9% | 100,0% |
| SCCV GIF MOULON A4 | 830886115 | | IG | 25,0% | 100,0% | IG | 25,0% | 100,0% |
| SNC TOULOUSE TMA PLACE CENTRALE | 821922564 | | IG | 99,9% | 100,0% | IG | 99,9% | 100,0% |
| PITCH PROMOTION SNC | 422989715 | | IG | 99,9% | 100,0% | IG | 99,9% | 100,0% |
| SNC VALOR 2015 | 811425222 | | IG | 99,9% | 100,0% | IG | 99,9% | 100,0% |
| SNC MAISONS ALFORT 2011 | 530224419 | entreprise associée | ME | 49,9% | 50,0% | ME | 49,9% | 50,0% |
| SCCV ISTRES TRIGANCE ILOT A2 | 812621324 | | IG | 99,9% | 100,0% | IG | 99,9% | 100,0% |
| SCCV SPASSAS | 817499361 | co-entreprise | ME | 49,9% | 50,0% | ME | 49,9% | 50,0% |
| SCCV BAGNOLET ALLENDE | 821889151 | entreprise associée | ME | 48,9% | 49,0% | ME | 48,9% | 49,0% |
| SAS MB TRANSACTIONS | 425039138 | | IG | 99,9% | 100,0% | IG | 99,9% | 100,0% |
| SNC COGEDIM GESTION | 380375097 | | IG | 99,9% | 100,0% | IG | 99,9% | 100,0% |
| SNC COVALENS | 309021277 | | IG | 99,9% | 100,0% | IG | 99,9% | 100,0% |
| SNC COGEDIM PARIS METROPOLE | 319293916 | | IG | 99,9% | 100,0% | IG | 99,9% | 100,0% |
| SNC COGEDIM GRAND LYON | 300795358 | | IG | 99,9% | 100,0% | IG | 99,9% | 100,0% |

| SOCIÉTÉ | SIREN | 30/06/2019 | | | 31/12/2018 | | | |
|---|-----------|---------------------|---------|-------------|------------|---------|-------------|-------|
| | | Méthode | Intérêt | Intégration | Méthode | Intérêt | Intégration | |
| SNC COGEDIM MEDITERRANEE | 312347784 | IG | 99,9% | 100,0% | IG | 99,9% | 100,0% | |
| SNC COGEDIM PROVENCE | 442739413 | IG | 99,9% | 100,0% | IG | 99,9% | 100,0% | |
| SNC COGEDIM MIDI-PYRENEES | 447553207 | IG | 99,9% | 100,0% | IG | 99,9% | 100,0% | |
| SNC COGEDIM GRENOBLE | 418868584 | IG | 99,9% | 100,0% | IG | 99,9% | 100,0% | |
| SNC COGEDIM SAVOIES-LEMAN | 348145541 | IG | 99,9% | 100,0% | IG | 99,9% | 100,0% | |
| SNC COGEDIM AQUITAINE | 388620015 | IG | 99,9% | 100,0% | IG | 99,9% | 100,0% | |
| SNC COGEDIM ATLANTIQUE | 501734669 | IG | 99,9% | 100,0% | IG | 99,9% | 100,0% | |
| SNC COGEDIM EST | 419461546 | IG | 99,9% | 100,0% | IG | 99,9% | 100,0% | |
| COGEDIM SAS | 54500814 | IG | 99,9% | 100,0% | IG | 99,9% | 100,0% | |
| SNC SURESNES MALON | 832708663 | co-entreprise | ME | 49,9% | 50,0% | ME | 49,9% | 50,0% |
| SAS BAGNEUX 116 | 839324175 | IG | 50,9% | 100,0% | IG | 50,9% | 100,0% | |
| SCCV RADOIRE ORDET | 808870323 | IG | 79,9% | 100,0% | IG | 79,9% | 100,0% | |
| SCCV DOMAINE MONT DUPLANL | 832046544 | IG | 69,9% | 100,0% | IG | 69,9% | 100,0% | |
| SCCV RESPIRE | 807582267 | IG | 89,9% | 100,0% | IG | 89,9% | 100,0% | |
| SCCV LE POULIGUEN LIBERATION | 823860200 | IG | 64,9% | 100,0% | IG | 64,9% | 100,0% | |
| SNC PROVENCE L'ETOILE | 501552947 | IG | 99,9% | 100,0% | IG | 99,9% | 100,0% | |
| SCCV MARSEILLE PARANQUES SUD | 809939382 | IG | 99,9% | 100,0% | IG | 99,9% | 100,0% | |
| SCCV HYRES L'AUFRENE | 834122335 | IG | 79,9% | 100,0% | IG | 79,9% | 100,0% | |
| SCCV PARIS CAMPAGNE PREMIERE | 530706936 | IG | 50,9% | 100,0% | IG | 50,9% | 100,0% | |
| SCCV SEVRES FONTAINES | 789457538 | IG | 79,9% | 100,0% | IG | 79,9% | 100,0% | |
| SCCV CARDINAL LEMOINE | 812133080 | co-entreprise | ME | 49,9% | 50,0% | ME | 49,9% | 50,0% |
| SCCV BOBIGNY PARIS | 812846525 | IG | 50,9% | 100,0% | IG | 50,9% | 100,0% | |
| SCCV JOINVILLE PARIS LIBERTE | 814629655 | IG | 50,9% | 100,0% | IG | 50,9% | 100,0% | |
| SCCV RUEIL BONAPARTE MANET | 817961196 | IG | 99,9% | 100,0% | IG | 99,9% | 100,0% | |
| SCCV CHAMPIGNY LA BOULONNERIE | 819546185 | IG | 99,9% | 100,0% | IG | 99,9% | 100,0% | |
| SCCV BAGNEUX BOURG LA REINE | 820201341 | IG | 99,9% | 100,0% | IG | 99,9% | 100,0% | |
| SCCV MALAKOFF ALEXIS MARTIN | 820300440 | IG | 99,9% | 100,0% | IG | 99,9% | 100,0% | |
| SCCV BOULOGNE TILLEULS | 820232700 | IG | 50,9% | 100,0% | IG | 50,9% | 100,0% | |
| SCCV JOINVILLE H.PINSON | 821764107 | IG | 50,0% | 100,0% | IG | 50,0% | 100,0% | |
| SCCV LA GARENNE CHATEAU | 822309753 | IG | 59,9% | 100,0% | IG | 59,9% | 100,0% | |
| SCCV CRETEIL BOBILLOT | 823592944 | IG | 79,9% | 100,0% | IG | 79,9% | 100,0% | |
| SCCV PIERRE BEREGOVY | 829581651 | IG | 54,9% | 100,0% | IG | 54,9% | 100,0% | |
| SCCV CHAMPIGNY ALEXANDRE FOURNY | 829377894 | IG | 50,0% | 100,0% | IG | 50,0% | 100,0% | |
| SCCV HORLOGE GASTON ROUSSEL | 832294664 | IG | 50,9% | 100,0% | IG | 50,9% | 100,0% | |
| SCCV CROIX DE DAURADE | 829774173 | IG | 50,9% | 100,0% | IG | 50,9% | 100,0% | |
| SCCV COTO | 814221453 | IG | 50,9% | 100,0% | IG | 50,9% | 100,0% | |
| SCCV STRASBOURG RUE DE COLMAR | 822392262 | IG | 84,9% | 100,0% | IG | 84,9% | 100,0% | |
| Immobilier d'entreprise | | | | | | | | |
| ALTAREA COGEDIM ENTREPRISE PROMOTION SNC | 535056378 | IG | 99,9% | 100,0% | IG | 99,9% | 100,0% | |
| ALTAREA COGEDIM ENTREPRISE ASSET MANAGEMENT SNC | 534207386 | IG | 99,9% | 100,0% | IG | 99,9% | 100,0% | |
| AF INVESTCO ARAGO (SNC) | 494382351 | entreprise associée | ME | 30,1% | 30,1% | ME | 30,1% | 30,1% |
| AF INVESTCO 4 (Snc) | 798601936 | entreprise associée | ME | 58,3% | 58,4% | ME | 58,3% | 58,4% |
| ALTA VAI HOLDCO A (ex Salle wagram, ex theatre de l'empire) | 424007425 | IG | 99,9% | 100,0% | IG | 99,9% | 100,0% | |
| ISSY PONT SCI | 804865996 | co-entreprise | ME | 25,0% | 25,0% | ME | 25,0% | 25,0% |
| PASCALPROPCO (SAS) | 437929813 | entreprise associée | ME | 15,0% | 15,1% | ME | 15,0% | 15,1% |
| SCCV RUEIL LE LUMIERE | 822728473 | entreprise associée | ME | 20,0% | 20,0% | ME | 20,0% | 20,0% |
| SNC ROBINI | 501765382 | co-entreprise | ME | 49,9% | 50,0% | ME | 49,9% | 50,0% |

4.3 Evolution du périmètre de consolidation

| | 31/12/2018 | Acquisition | Création | Cession | Absorption, dissolution, déconsolidation | Changement de mode de consolidation | 30/06/2019 |
|--------------------------------------|------------|-------------|-----------|------------|--|---|------------|
| <i>En nombre de sociétés</i> | | | | | | | |
| Filiales en intégration globale | 351 | 52 | 10 | – | (7) | 1 | 407 |
| Coentreprises ^(a) | 99 | 10 | 3 | – | (4) | – | 108 |
| Entreprises associées ^(a) | 85 | – | 1 | (3) | (4) | (1) | 78 |
| Total | 535 | 62 | 14 | (3) | (15) | – | 593 |

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

4.3.1 Détail des acquisitions nettes de sociétés consolidées, trésorerie acquise déduite

| En millions d'euros | 30/06/2019 | 31/12/2018 | 30/06/2018 |
|---|---------------|---------------|--------------|
| Investissement en titres consolidés | (55,5) | (54,5) | (8,2) |
| Dette sur acquisition de titres de participation consolidés | (12,4) | 1,4 | – |
| Trésorerie des sociétés acquises | 6,4 | 7,6 | – |
| Total | (61,6) | (45,6) | (8,2) |

Au cours du premier semestre,

- Le Groupe a acquis 85% du capital du promoteur immobilier de logements Severini, et accroît ainsi sa présence dans la région Nouvelle Aquitaine (60 sociétés acquises),
- Le Groupe a acquis l'exploitation de cinq gares italiennes, accélérant ainsi son développement en commerce de flux.

4.3.2 Détail des cessions de sociétés consolidées, trésorerie cédée déduite

Au cours du semestre, le Groupe n'a réalisé aucune cession de société significative.

4.4 Regroupements d'entreprises

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

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

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

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

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

En application des normes IFRS 10, 11 et 12, sont comptabilisées dans le poste titres et créances sur les sociétés mises en équivalence, les participations dans les co-

entreprises ainsi que dans les entreprises associées y compris les créances rattachées à ces participations.

4.5.1 Valeur en équivalence des co-entreprises et des entreprises associées et créances rattachées

| En millions d'euros | 30/06/2019 | 31/12/2018 retraité |
|--|--------------|------------------------|
| Valeur en équivalence des co-entreprises | 62,7 | 62,0 |
| Valeur en équivalence des entreprises associées | 113,6 | 94,3 |
| Valeur des Participations mises en équivalence | 176,3 | 156,3 |
| Titres non consolidés | 33,5 | 33,3 |
| Créances sur co-entreprises | 85,5 | 79,5 |
| Créances sur entreprises associées | 126,7 | 118,4 |
| Créances sur filiales en équivalence et participations non consolidées | 212,1 | 197,9 |
| Total Titres et créances sur les sociétés en équivalence et non consolidées | 421,9 | 387,4 |

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

| En millions d'euros | Co- Entreprises | Entreprises Associées | 30/06/2019 | Co- Entreprises | Entreprises Associées | 31/12/2018 retraité | Co- Entreprises | Entreprises Associées | 30/06/2018 retraité |
|---|--------------------|--------------------------|--------------|--------------------|--------------------------|------------------------|--------------------|--------------------------|------------------------|
| Eléments du bilan en quote-part : | | | | | | | | | |
| Actifs non courants | 155,0 | 231,3 | 386,2 | 112,4 | 201,6 | 313,9 | 113,9 | 411,0 | 524,9 |
| Actifs courants | 271,8 | 314,6 | 586,4 | 229,7 | 266,7 | 496,5 | 231,0 | 266,6 | 497,6 |
| Total Actifs | 426,8 | 545,8 | 972,6 | 342,1 | 468,3 | 810,4 | 344,9 | 677,6 | 1 022,5 |
| Passifs non courants | 147,9 | 205,8 | 353,8 | 98,3 | 178,4 | 276,7 | 92,2 | 292,2 | 384,3 |
| Passifs courants | 216,1 | 226,4 | 442,5 | 181,8 | 195,7 | 377,4 | 172,7 | 250,2 | 422,9 |
| Total Dettes | 364,1 | 432,3 | 796,3 | 280,1 | 374,1 | 654,1 | 264,9 | 542,4 | 807,2 |
| Actif net en équivalence | 62,7 | 113,6 | 176,3 | 62,0 | 94,3 | 156,3 | 80,1 | 135,2 | 215,3 |
| Eléments du compte de résultat en quote-part : | | | | | | | | | |
| Résultat opérationnel | 1,1 | 25,8 | 26,8 | 1,5 | 95,6 | 97,2 | 1,6 | 6,0 | 7,6 |
| Coût de l'endettement net | (2,0) | (3,4) | (5,4) | (2,3) | (12,1) | (14,4) | (1,1) | (6,2) | (7,3) |
| Variation de valeur des instruments de couverture | (0,7) | (1,0) | (1,7) | (0,3) | (1,0) | (1,3) | (0,1) | (0,4) | (0,6) |
| Résultat de cession des participations | 1,6 | – | 1,6 | – | – | – | – | – | – |
| Dividendes | – | – | – | – | – | – | – | – | – |
| Résultat net avant impôt | (0,1) | 21,4 | 21,3 | (1,1) | 82,6 | 81,5 | 0,3 | (0,6) | (0,3) |
| Impôts sur les sociétés | 0,1 | (4,7) | (4,5) | (2,1) | (23,5) | (25,6) | (1,5) | 0,2 | (1,4) |
| Résultat net après impôt en quote-part | 0,0 | 16,8 | 16,8 | (3,2) | 59,1 | 55,9 | (1,2) | (0,4) | (1,6) |
| Résultat hors groupe | (0,0) | (0,0) | (0,0) | (0,0) | (0,0) | (0,0) | (0,0) | (0,0) | (0,0) |
| Résultat net, part du groupe | 0,0 | 16,8 | 16,8 | (3,2) | 59,1 | 55,8 | (1,2) | (0,4) | (1,7) |

Le chiffre d'affaires réalisé avec les co-entreprises par le Groupe s'établit à 3,3 millions d'euros au 30 juin 2019, contre 7,8 millions d'euros au 31 décembre 2018.

Le chiffre d'affaires réalisé avec les entreprises associées par le Groupe s'établit à 6,2 millions d'euros au 30 juin 2019, contre 34,0 millions d'euros au 31 décembre 2018.

4.5.3 Engagements donnés ou reçus au titre des co-entreprises (en quote-part)

Engagements donnés

La société Cogedim Résidences Services s'est engagée à verser des loyers dans le cadre de la prise à bail de Résidences Services Cogedim Club®. Dans le cadre de la mise en œuvre de la norme IFRS 16, ces contrats sont retraités dans les comptes des sociétés.

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

Des garanties financières d'achèvement de travaux et des garanties sur paiement à terme d'actifs ont été données dans le cadre de l'activité de promotion immobilière, et s'élèvent respectivement en quote-part à 21,3 et 11,8 millions d'euros.

Engagements reçus

Au 30 juin 2019, les principaux engagements reçus par les co-entreprises concernent les cautions reçues des locataires pour 0,2 million d'euros.

NOTE 5 RÉSULTAT

5.1 Résultat opérationnel

5.1.1 Loyers nets

Les loyers nets intègrent l'ensemble des charges relatives aux actifs (abondements bailleur au fonds marketing et coût des travaux non capitalisés et non refacturés aux locataires).

Les loyers nets s'établissent à 92,6 millions d'euros au 30 juin 2019, contre 82,3 millions d'euros en juin 2018, soit une hausse de 10% (un compte de résultat 2018 retraité est présenté au paragraphe §2.4 « Changements de méthode »).

5.1.2 Marge immobilière

La marge immobilière du Groupe s'établit au 30 juin 2019 à 105,4 millions d'euros contre 92,2 millions d'euros en juin 2018, soit une hausse de 13,3 millions d'euros (+ 14,4%) (un compte de résultat 2018 retraité est présenté au paragraphe §2.4 « Changements de méthode »).

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

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

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

5.2.1 Coût de l'endettement financier net

| En millions d'euros | 30/06/2019 | 31/12/2018 retraité | 30/06/2018 retraité |
|---|---------------|------------------------|------------------------|
| Intérêts obligataires et bancaires | (26,8) | (55,2) | (26,8) |
| Intérêts sur avance d'associés | (0,6) | (0,8) | (0,5) |
| Intérêts sur instruments de couverture de taux | (4,8) | (9,8) | (4,8) |
| Commissions de non utilisation | (2,1) | (3,4) | (1,7) |
| Autres charges financières | (0,1) | (0,4) | (0,2) |
| Charge d'intérêts sur obligations locatives | (0,6) | – | – |
| Charge d'intérêts sur redevances contractuelles sur immeubles de placement | (2,2) | – | – |
| Frais financiers capitalisés | 2,7 | 5,8 | 3,1 |
| Charges financières FFO | (34,5) | (63,8) | (30,8) |
| Intérêts sur avances d'associés | 2,2 | 12,2 | 5,4 |
| Autres produits d'intérêts | 0,8 | 0,8 | 0,5 |
| Intérêts sur instruments de couverture de taux | 2,6 | 3,2 | 1,6 |
| Produits financiers FFO | 5,6 | 16,2 | 7,5 |
| COÛT DE L'ENDETTEMENT NET FFO | (28,9) | (47,5) | (23,3) |
| Charge d'intérêts sur redevances contractuelles sur immeubles de placement | (3,1) | – | – |
| Étalement des frais d'émission d'emprunt et autres charges calculées ^(a) | (3,5) | (9,6) | (2,9) |
| Charges financières calculées | (6,6) | (9,6) | (2,9) |
| COÛT DE L'ENDETTEMENT NET | (35,5) | (57,1) | (26,2) |

(a) Correspond notamment à l'étalement selon la méthode du coût amorti des frais d'émission d'emprunts et des primes d'émission d'emprunts obligataires conformément à la norme IFRS 9 pour -3,5 M€.

Les frais financiers capitalisés concernent uniquement les sociétés portant un actif éligible en cours de développement ou de construction (centres commerciaux) et viennent en diminution du poste d'intérêts auprès des établissements de crédit. La clarification apportée à la norme IAS 23 – Coûts d'emprunt (cf. §2.4 « Changements de méthode ») entraîne la non capitalisation des frais financiers sur les programmes de promotion immobilières (stocks).

Le taux de capitalisation utilisé pour déterminer les montants des coûts d'emprunt pouvant être incorporés dans le coût des actifs correspond au taux des financements spécifiquement affectés au développement des actifs ou, s'il n'existe pas de financement spécifique, au coût moyen de

l'endettement supporté par la Société et non spécifiquement affecté.

Suite à l'application de la norme IFRS 16 – Contrats de location, pour les contrats de location entrant dans son champ d'application, la charge de loyers est remplacée par une charge d'amortissement/variation de valeurs des droits d'utilisation et une charge d'intérêts (sur obligations locatives ou redevances sur immeubles de placement) comptabilisée en charges financières.

Le coût de financement moyen du Groupe (hors impact IFRS 16) s'établit à 2,06% marge incluse au 1^{er} semestre 2019, contre 1,94% à fin 2018.

5.2.2 Autres résultats financiers

Les autres résultats financiers correspondent à la résolution positive d'un litige sur des instruments financiers en 2018.

5.2.3 Impact du résultat des instruments financiers

Les variations de valeur et les résultats de cession des instruments financiers constituent une charge nette de -60,3 millions d'euros, contre une charge de -16,8 millions d'euros au 30 juin 2018. Cela correspond aux variations de valeur des instruments de couverture de taux.

5.3 Impôt sur les résultats

Analyse de la charge d'impôt

La charge d'impôt s'analyse comme suit :

| <i>En millions d'euros</i> | 30/06/2019 | 31/12/2018 retraité | 30/06/2018 retraité |
|---|---------------|------------------------|------------------------|
| Impôt courant | (2,3) | (8,4) | (4,5) |
| Activation de déficits et/ou consommation de déficit activé | (4,3) | (19,6) | (11,7) |
| Ecarts d'évaluation | – | 0,0 | – |
| Juste valeur des immeubles de placement | (3,8) | 5,0 | 1,2 |
| Juste valeur des instruments financiers de couverture | 0,0 | (0,0) | (0,0) |
| Marge à l'avancement | (1,7) | (4,7) | (3,1) |
| Autres différences temporelles | (1,5) | (8,7) | (7,3) |
| Impôt différé | (11,3) | (28,0) | (20,9) |
| Total produit (charge) d'impôt | (13,6) | (36,4) | (25,4) |

Taux effectif d'impôt

| <i>En millions d'euros</i> | 30/06/2019 | 31/12/2018 retraité | 30/06/2018 retraité |
|---|-----------------|------------------------|------------------------|
| Résultat avant impôt des sociétés intégrées | 68,6 | 265,2 | 110,0 |
| Economie (charge) d'impôt du groupe | (13,6) | (36,4) | (25,4) |
| Taux effectif d'impôt | (19,83)% | (13,72)% | (23,05)% |
| Taux d'impôt en France | 32,02% | 34,43% | 34,43% |
| Impôt théorique | (22,0) | (91,3) | (37,9) |
| Ecart entre l'impôt théorique et l'impôt réel | 8,4 | 54,9 | 12,5 |
| Ecarts liés au statut SIIC des entités | 6,6 | (9,7) | 8,0 |
| Ecarts liés au traitement des déficits | (5,0) | (3,9) | (2,6) |
| Autres différences permanentes et différences de taux | 6,7 | 68,5 | 7,2 |

Actifs et passifs d'impôts différés

| <i>En millions d'euros</i> | 30/06/2019 | 31/12/2018 retraité |
|---|------------|------------------------|
| Déficits fiscaux activés | 132,1 | 135,7 |
| Ecarts d'évaluation | (34,1) | (26,0) |
| Juste valeur des immeubles de placement | (31,7) | (27,2) |
| Juste valeur des instruments financiers | (0,0) | (0,0) |
| Marge à l'avancement | (64,2) | (60,2) |
| Autres différences temporelles | (1,8) | (6,2) |
| Impôts différés nets au bilan | 0,3 | 16,0 |

Au 30 juin 2019, le Groupe dispose d'un stock de déficits reportables non activés de 436,5 millions d'euros (en base), versus 480,7 millions d'euros au 31 décembre 2018.

Les impôts différés relatifs aux écarts d'évaluation se réfèrent principalement aux marques détenues par le Groupe.

Les impôts différés relatifs aux activations de déficits fiscaux se rapportent principalement aux déficits activés dans le groupe d'intégration fiscale Altareit et aux déficits partiellement activés dans le secteur taxable des sociétés Altarea SCA et Foncière Altarea SAS.

Les impôts différés sont calculés (pour les sociétés françaises qui constituent l'essentiel du périmètre du Groupe) au taux de 32,02%, taux fixé par la loi de finances pour 2019.

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

5.4 Résultat par action

Le résultat net par action non dilué (résultat de base par action) correspond au résultat net part du Groupe, rapporté au nombre moyen pondéré des actions en circulation au cours de l'exercice, déduction faite du nombre moyen pondéré de titres auto-détenus.

Pour le calcul du résultat net dilué par action, le nombre moyen pondéré d'actions en circulation est ajusté pour tenir compte de l'effet potentiellement dilutif de tous les instruments de capitaux propres émis par la Société.

Comme en 2018, la dilution ne provient que de l'octroi de droits à actions gratuites de la société Altarea SCA aux salariés du Groupe ou à ses mandataires sociaux.

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

Propositions de rectification :

La société Alta Développement Italie, filiale d'Altarea SCA, a fait l'objet d'une vérification de comptabilité portant sur les exercices clos le 31 décembre 2014 et 2015, suivie d'une notification de rectification. A l'issue de l'interlocution départementale du 15 avril 2019, la société a reçu un avis d'abandon de redressement, notifié par courrier en date du 2 mai 2019. Ce litige est donc clos, l'administration ayant reconnue le bien fondé des arguments avancés par la Société.

| En millions d'euros | 30/06/2019 | 31/12/2018 retraité | 30/06/2018 retraité |
|--|-------------|------------------------|------------------------|
| Numérateur | | | |
| Résultat net, part du Groupe | 79,8 | 252,3 | 67,7 |
| Dénominateur | | | |
| Nombre moyen d'actions pondéré non dilué | 15 872 788 | 15 791 325 | 15 795 117 |
| Effet des actions potentielles dilutives | | | |
| <i>Option de souscription d'actions</i> | 0 | 0 | 0 |
| <i>Droits d'attribution d'actions gratuites</i> | 176 379 | 201 027 | 178 444 |
| Effet dilutif potentiel total | 176 379 | 201 027 | 178 444 |
| Nombre moyen d'actions pondéré dilué | 16 049 167 | 15 992 352 | 15 973 562 |
| RESULTAT NET, PART DU GROUPE, NON DILUE PAR ACTION (en €) | 5,03 | 15,97 | 4,29 |
| RESULTAT NET, PART DU GROUPE, DILUE PAR ACTION (en €) | 4,97 | 15,77 | 4,24 |

NOTE 6 PASSIFS

6.1 Capitaux propres

6.1.1 Capital, paiement en actions et actions propres

CAPITAL

Capital d'Altarea SCA (en €)

| <i>En nombre de titres et en euros</i> | Nombre d'actions | Nominal | Capital social |
|--|-------------------|--------------|--------------------|
| Nombre d'actions émises au 31 décembre 2017 | 16 051 842 | 15,28 | 245 280 324 |
| Augmentation de capital réservée sur acquisition de la société SND | 9 487 | 15,28 | 144 961 |
| Nombre d'actions émises au 31 décembre 2018 | 16 061 329 | 15,28 | 245 425 285 |
| Augmentation de capital par conversion du dividende en actions | 599 267 | 15,28 | 9 156 800 |
| Nombre d'actions émises au 30 juin 2019 | 16 660 596 | 15,28 | 254 582 085 |

Gestion du capital

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

La Société a pour politique le maintien de son niveau de LTV aux alentours de 40% sauf dépassement temporaire ou opérations exceptionnelles. Les clauses des contrats des crédits corporate stipulent notamment le respect d'un LTV Groupe inférieur à 60%.

PAIEMENTS EN ACTIONS

La charge brute constatée au compte de résultat au titre des paiements en actions s'élève à 7,3 millions d'euros au 30 juin 2019 contre 8,7 millions d'euros au 1^{er} semestre 2018.

Plan de stock-options

Aucun plan de stock-options n'est en cours au 30 juin 2019.

Attribution d'actions gratuites

Sur les plans déjà existants au 31 décembre 2018, en 2019 :

- 85 266 actions gratuites ont été attribuées,
- 107 766 actions ont été livrées,
- 16 455 droits ont été annulés / modifiés.

| Date d'attribution | Nombre de droits attribués | Date d'acquisition | Droits en circulation au 31/12/2018 | Attribution | Livraison | Modifications des droits (a) | Droits en circulation au 30/06/2019 |
|---|----------------------------|--------------------|-------------------------------------|---------------|------------------|------------------------------|-------------------------------------|
| Plans d'attribution sur titres Altarea | | | | | | | |
| 10 novembre 2016 | 12 450 (b) | 11 avril 2019 | 8 450 | | (5 915) | (2 535) | |
| 14 décembre 2016 | 33 365 (b) | 10 avril 2019 | 29 407 | | (21 824) | (7 583) | |
| 22 mars 2017 | 1 500 (b) | 10 avril 2019 | 1 000 | | (751) | (249) | |
| 6 avril 2017 | 11 500 (b) | 30 avril 2019 | 11 500 | | (8 050) | (3 450) | |
| 15 février 2018 | 28 820 | 15 février 2019 | 27 310 | | (26 740) | (570) | |
| 19 février 2018 | 32 480 | 19 février 2019 | 31 575 | | (31 283) | (292) | |
| 21 février 2018 | 12 424 | 21 février 2020 | 12 139 | | | (106) | 12 033 |
| 2 mars 2018 | 33 129 (b) | 2 mars 2020 | 31 754 | | | (930) | 30 824 |
| 6 mars 2018 | 3 430 | 6 mars 2019 | 3 340 | | (3 340) | | |
| 28 mars 2018 | 1 410 | 28 mars 2019 | 1 410 | | (1 410) | | |
| 29 mars 2018 | 8 453 | 29 mars 2019 | 8 453 | | (8 453) | | |
| 30 mars 2018 | 4 327 | 30 mars 2020 | 4 327 | | | | 4 327 |
| 1 juin 2018 | 2 000 | 1 juin 2019 | 2 000 | | | | 2 000 |
| 20 juillet 2018 | 41 500 (b) | 31 mars 2021 | 41 500 | | | | 41 500 |
| 7 septembre 2018 | 14 800 (b) | 31 mars 2021 | 14 800 | | | | 14 800 |
| 25 septembre 2018 | 1 000 | 31 mars 2020 | 1 000 | | | | 1 000 |
| 3 décembre 2018 | 5 000 (b) | 31 mars 2021 | 5 000 | | | | 5 000 |
| 19 décembre 2018 | 1 850 (b) | 31 mars 2020 | | 1 850 | | | 1 850 |
| 19 décembre 2018 | 2 000 (b) | 31 mars 2021 | | 2 000 | | | 2 000 |
| 15 mars 2019 | 28 804 | 15 mars 2020 | | 28 804 | | (6) | 28 798 |
| 18 mars 2019 | 9 461 | 18 mars 2021 | | 9 461 | | | 9 461 |
| 19 mars 2019 | 41 531 | 19 mars 2022 | | 41 531 | | (470) | 41 061 |
| 6 juin 2019 | 1 355 | 20 mars 2022 | | 1 355 | | | 1 355 |
| Total | 332 589 | | 234 964 | 85 001 | (107 766) | (16 190) | 196 009 |

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

(b) Plans soumis à des conditions de performance

Paramètres de valorisation des nouveaux plans d'actions gratuites

| | 30/06/2019 |
|------------------------------------|--|
| Taux de dividende attendu | 6,0% |
| Volatilité attendue ^(a) | 17,41 % pour l'action Altarea et 9,96% pour l'indice IEIF Immobilier France |
| Taux d'intérêt sans risque | 0,0% |
| Modèle utilisé | Modèle binomial de Cox Ross Rubinstein / Méthode de Monte-Carlo ^(a) |

^(a) Uniquement pour les plans soumis à des conditions de performance

ACTIONS PROPRES

Le prix de revient des actions propres est de 33,4 millions d'euros au 30 juin 2019 pour 168 079 actions (dont 165 796 actions destinées à être attribuées aux salariés dans le cadre de plans d'attribution d'actions gratuites ou d'options de souscription d'actions et 2 283 actions affectées à un contrat de liquidité), contre 54,6 millions d'euros au 31 décembre 2018 pour 278 602 actions (dont 275 562 actions destinées à être attribuées aux salariés dans le cadre de plans d'attribution d'actions gratuites ou d'options de souscription d'actions et 3 040 actions affectées à un contrat de liquidité). Les actions propres sont éliminées par imputation directe en capitaux propres.

En outre, une charge nette sur cession et/ou attribution gratuite des actions propres à des salariés de la Société a été comptabilisée directement dans les capitaux propres pour un montant brut de -21,0 millions d'euros au 30 juin 2019 (-14,3 millions d'euros nets d'impôt), contre -18,0 millions d'euros au 31 décembre 2018 (-12,2 millions d'euros nets d'impôt).

L'impact en trésorerie correspondant aux achats et cessions de la période s'élève à +0,1 million d'euros au 30 juin 2019 contre -18,6 millions d'euros au 31 décembre 2018.

6.1.2 Dividendes proposés et versés

Dividendes versés

| <i>En millions d'euros</i> | 30/06/2019 | 31/12/2018 |
|---|--------------|--------------|
| Versement dans l'exercice N au titre de l'exercice N-1 : | | |
| <i>Dividende par action (en euros)</i> | 12,75 | 12,50 |
| Versement aux actionnaires du groupe Altarea | 202,6 | 197,8 |
| Versement proportionnel à l'associé commandité (1,5%) | 3,0 | 3,0 |
| Total | 205,7 | 200,8 |
| Offre de conversion du dividende en actions : | | |
| <i>Prix de souscription (en euros)</i> | 156,55 | - |
| Montant global de la conversion des titres en actions | 93,8 | - |
| <i>Taux de conversion des dividendes en titres sur l'option à 50%</i> | 92,6% | |

L'Assemblée Générale du 23 mai 2019 a voté le versement d'un dividende de 12,75 €/action au titre de l'exercice 2018 et a offert aux actionnaires l'option entre le paiement à 100% en numéraire ou le paiement à hauteur de 50% en numéraire et 50% en titres.

Le prix d'émission des actions nouvelles émises a été fixé le 23 mai 2019 à 156,55 €/action.

La période d'option s'est déroulée entre le 31 mai et 26 juin 2019 inclus. L'option du paiement du dividende en actions a été souscrite à hauteur de 92,6% des actionnaires et s'est traduite par la création de 599 267 actions nouvelles.

Le paiement du dividende en numéraire pour un montant total de 108,8 millions d'euros, ainsi que la livraison et l'admission sur Euronext Paris des actions nouvelles créées, sont intervenus le 4 juillet 2019. Le paiement du dividende au commandité est intervenu le même jour pour un montant de 3 millions d'euros.

6.2 Endettement financier net et sûreté

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

| <i>En millions d'euros</i> | 31/12/2018 | Flux de trésorerie | Variation «non cash» | 30/06/2019 |
|----------------------------|------------|-----------------------|----------------------|------------|
|----------------------------|------------|-----------------------|----------------------|------------|

| | | Etalement des frais d'émission | Changement de périmètre | Actuali- sation | Change- ment de méthode | Reclasse- ment | |
|--|----------------|--------------------------------------|----------------------------|--------------------|-------------------------------|-------------------|----------------|
| Emprunts obligataires (hors intérêts courus) | 1 267,2 | (7,2) | 0,5 | 7,8 | – | – | 1 268,4 |
| Billets de trésorerie | 381,0 | 128,5 | – | – | – | – | 509,5 |
| Emprunts bancaires, hors intérêts courus et découverts bancaires | 1 457,6 | 15,2 | 3,0 | 32,4 | – | (33,7) | 1 421,1 |
| Endettement obligataire et bancaire, hors intérêts courus et découverts bancaires | 3 105,9 | 136,5 | 3,5 | 40,2 | – | (33,7) | 3 199,0 |
| Intérêts courus sur emprunts obligataires et bancaires | 18,5 | 7,6 | – | 1,5 | – | (0,2) | 27,4 |
| Endettement obligataire et bancaire, hors découverts bancaires | 3 124,3 | 144,0 | 3,5 | 41,7 | – | (33,7) | 3 226,4 |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | (678,5) | (64,2) | – | (6,4) | – | – | (749,1) |
| Découverts bancaires | 3,5 | (1,8) | – | 0,0 | – | – | 1,7 |
| Trésorerie nette | (675,0) | (66,0) | – | (6,4) | – | – | (747,4) |
| Endettement obligataire et bancaire net | 2 449,3 | 78,1 | 3,5 | 35,4 | – | (33,7) | 2 479,0 |
| Prêts participatifs et avances Groupe et associés (*) | 169,1 | 44,3 | – | 8,5 | – | (10,7) | 211,2 |
| Intérêts courus sur avances Groupe et associés | 5,6 | 0,0 | – | – | – | (3,9) | 1,7 |
| Obligations locatives | – | (9,9) | – | 0,4 | – | 43,4 | 34,3 |
| Redevances contractuelles sur immeubles de placement | – | 0,6 | – | – | – | 133,0 | 141,5 |
| Endettement financier net | 2 624,0 | 113,1 | 3,5 | 44,3 | – | 142,7 | 2 867,8 |

(*) dont affectation de résultat aux comptes courants associés pour 8,5 millions d'euros

6.2.1 Endettement financier net obligataire et bancaire

L'endettement financier net obligataire et bancaire du Groupe s'élève à 2 479,0 millions d'euros au 30 juin 2019.

Suite à la mise en œuvre de la norme IFRS 16 – Contrats de location, les emprunts bancaires, hors intérêts courus et découverts bancaires diminuent de 33,7 millions d'euros : les dettes de location financement ont été reclassées en « Redevances contractuelles sur immeubles de placement ».

Par ailleurs, les emprunts bancaires, hors intérêts courus et découverts bancaires liés aux actifs destinés à la vente ont été reclassés en « Passifs liés aux actifs destinés à la vente » pour 53,4 millions d'euros.

Au cours du semestre l'exercice, le Groupe a principalement :

- procédé au remboursement de crédits à terme et à l'annulation de crédits renouvelables (non tirés en date du 31 décembre 2018) pour un montant total de 34 millions d'euros,
- mis en place 80 millions d'euros de crédits à terme,
- augmenté ses émissions de billets de trésorerie (plus 129 millions d'euros sur l'exercice). Le Groupe a continué de recourir à des ressources court terme ou moyen terme via des programmes de NEU-CP (émissions jusqu'à un an) et NEU-MTN (émissions au-delà d'un an).

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

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

Le coût de l'endettement est analysé dans la note sur le résultat.

Trésorerie nette

Les valeurs mobilières de placement classées en équivalents de trésorerie sont enregistrées à leur juste valeur à chaque arrêté comptable (cf. § 2.4.10 des principes et méthodes comptables de l'annexe aux comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2018).

Ventilation par échéance de l'endettement obligataire et bancaire

| En millions d'euros | 30/06/2019 | 31/12/2018 |
|---|----------------|----------------|
| < 3 mois | 272,6 | 323,0 |
| De 3 à 6 mois | 85,5 | 50,2 |
| De 6 à 9 mois | 351,8 | 87,2 |
| De 9 à 12 mois | 68,6 | 183,5 |
| A moins d'1 an | 778,4 | 643,8 |
| A 2 ans | 657,6 | 145,8 |
| A 3 ans | 22,2 | 586,4 |
| A 4 ans | 160,0 | 67,9 |
| A 5 ans | 75,3 | 98,2 |
| De 1 à 5 ans | 915,1 | 898,3 |
| Plus de 5 ans | 1 556,1 | 1 609,1 |
| Frais d'émission restant à amortir | (21,5) | (23,4) |
| Total endettement obligataire et bancaire brut | 3 228,1 | 3 127,8 |

L'augmentation de la part à moins d'un an de l'endettement obligataire et bancaire s'explique par l'augmentation des billets de trésorerie et leur échéancier. L'augmentation de la part à 2 ans est notamment liée à la tombée de la dette hypothécaire sur Cap 3000 et à l'échéance d'obligations émises par Altarea en 2014.

Ventilation par sûretés de l'endettement obligataire et bancaire

| En millions d'euros | 30/06/2019 | 31/12/2018 retraité |
|------------------------------------|----------------|------------------------|
| Hypothèques | 944,5 | 1 031,8 |
| Promesses d'hypothèques | 236,5 | 213,6 |
| Privilège de prêteur de deniers | 18,2 | 24,6 |
| Nantissement de créances | – | 5,6 |
| Caution donnée par Altarea SCA | 153,0 | 109,0 |
| Non garanti | 1 897,5 | 1 766,7 |
| Total | 3 249,6 | 3 151,2 |
| Frais d'émission restant à amortir | (21,5) | (23,4) |

| | | |
|---|----------------|----------------|
| Total endettement obligataire et bancaire brut | 3 228,1 | 3 127,8 |
|---|----------------|----------------|

Les hypothèques sont données en garantie des financements ou refinancements de centres commerciaux. Les promesses d'hypothèques et de privilège de prêteur de deniers concernent principalement les activités de promotion.

Ventilation par taux de l'endettement obligataire et bancaire

| En millions d'euros | Endettement obligataire et bancaire brut | | |
|---------------------|--|-----------|---------|
| | Taux variable | Taux fixe | Total |
| Au 30 juin 2019 | 1 709,8 | 1 518,3 | 3 228,1 |
| Au 31 décembre 2018 | 1 600,6 | 1 527,2 | 3 127,8 |

La valeur de marché des dettes à taux fixe s'élève à 1 552,0 millions d'euros au 30 juin 2019 contre 1 552,9 millions d'euros au 31 décembre 2018.

Echéancier des intérêts à payer dans le futur

| En millions d'euros | 30/06/2019 | 31/12/2018 |
|-----------------------|--------------|--------------|
| < 3 mois | 3,1 | 2,4 |
| De 3 à 6 mois | 6,8 | 8,0 |
| De 6 à 9 mois | 8,0 | 16,1 |
| De 9 à 12 mois | 17,5 | (6,1) |
| A moins d'1 an | 35,4 | 20,4 |
| A 2 ans | 72,8 | 55,6 |
| A 3 ans | 61,5 | 61,8 |
| A 4 ans | 57,7 | 37,7 |
| A 5 ans | 53,2 | 40,4 |
| De 1 à 5 ans | 245,1 | 195,4 |

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

6.2.2 Obligations locatives

Les obligations locatives sont les dettes principalement relatives aux contrats de locations immobilières et de locations de véhicules (respectivement les locaux occupés et les véhicules utilisés par les salariés du Groupe).

Le montant de ces obligations s'élève à 34,3 millions d'euros au 30 juin 2019, à mettre en regard des droits d'utilisation sur immobilisations corporelles et incorporelles.

6.2.3 Redevances contractuelles sur Immeubles de placement

Les redevances contractuelles sur immeubles de placement concernent les dettes relatives aux autorisations d'occupation temporaire et baux à construction sur des actifs commerce (gares principalement).

Le montant de ces redevances (redevances de nature différente des obligations locatives) s'élève à 141,5 millions d'euros au 30 juin 2019 et sont à mettre en regard des droits

d'utilisation sur immeubles de placement (actifs qui génèrent des revenus).

6.2.4 Ventilation par échéance des obligations locatives et des redevances contractuelles sur immeubles de placement

| En millions d'euros | 30/06/2019 | 31/12/2018 |
|--|--------------|------------|
| < 3 mois | 9,7 | – |
| De 3 à 6 mois | 5,5 | – |
| De 6 à 9 mois | 4,6 | – |
| De 9 à 12 mois | 2,5 | – |
| A moins d'1 an | 22,3 | – |
| A 2 ans | 0,2 | – |
| A 3 ans | 22,3 | – |
| A 4 ans | 4,1 | – |
| A 5 ans | 3,4 | – |
| De 1 à 5 ans | 30,0 | – |
| Plus de 5 ans | 123,5 | – |
| Total Obligations locatives et Redevances contractuelles sur immeubles de placement | 175,8 | – |

6.3 Provisions

| En millions d'euros | 30/06/2019 | 31/12/2018 |
|--|-------------|-------------|
| Provision pour indemnité de départ en retraite | 13,9 | 11,8 |
| Autres provisions | 7,9 | 9,8 |
| TOTAL PROVISIONS | 21,8 | 21,6 |

La provision pour indemnité de départ en retraite a été valorisée, comme pour les exercices précédents, par un actuaire externe. Les principes d'évaluation et de comptabilisation sont détaillés dans les principes et méthodes comptables de la Société, § 2.4.14 « Avantages au personnel » de l'annexe aux comptes consolidés au 31 décembre 2018. Les hypothèses principales de l'évaluation de l'engagement sont le taux de rotation des effectifs, le taux d'actualisation et le taux de revalorisation des salaires : une variation de +/- 0,25% de ces deux derniers critères n'entraînerait pas d'impact significatif.

Les autres provisions couvrent essentiellement :

- les risques contentieux liés aux opérations de construction,
- les risques de défaillance de certains co-promoteurs,
- ainsi que les estimations de risques résiduels attachés à des programmes terminés (litiges, garantie décennale, décompte général définitif, etc).

NOTE 7 ACTIFS ET TESTS DE VALEUR

7.1 Immeubles de placement

Immeubles de placement

| <i>En millions d'euros</i> | évalués à la juste valeur | évalués au coût | droits d'utilisation | Actifs destinés à la vente | Total immeubles de placement |
|--|---------------------------|-----------------|----------------------|----------------------------|------------------------------|
| Au 31 décembre 2018 | 3 931,3 | 594,9 | – | – | 4 526,2 |
| Investissements / Dépenses ultérieures capitalisées | 7,0 | 86,6 | – | – | 93,7 |
| Variation de l'étalement des avantages consentis aux preneurs | 1,9 | – | – | – | 1,9 |
| Dépréciations nettes / abandon de projet | – | (0,1) | – | – | (0,1) |
| Transfert vers les actifs destinés à la vente ou vers et provenant d'autres catégories | 96,6 | (206,8) | – | 110,2 | – |
| Nouveaux droits d'utilisation | – | – | 7,9 | – | 7,9 |
| Variation de la juste valeur | 46,7 | – | (3,5) | – | 43,2 |
| Changement de méthode | (26,6) | (7,8) | 134,0 | – | 99,6 |
| Variation de périmètre | 76,8 | – | – | – | 76,8 |
| Au 30 juin 2019 | 4 133,7 | 466,9 | 138,4 | 110,2 | 4 849,2 |

Au 30 juin 2019, des frais financiers pour un montant de 2,7 millions d'euros ont été capitalisés au titre des projets en développement et en construction.

Immeubles de placement évalués à la juste valeur

Les principaux mouvements concernent :

- les passages à la juste valeur de la majeure partie de l'extension de Cap 3000, hors le mail Corso, ainsi que de la deuxième phase du projet de la Gare de Paris-Montparnasse,
- l'acquisition de 5 gares en Italie (Milan, Turin, Padoue, Rome et Naples),
- l'intégration d'une galerie commerciale Reflets Compans située à Toulouse (dont le Groupe a pris le contrôle sur le semestre – société précédemment consolidée par mise en équivalence),
- le transfert vers les actifs destinés à la vente du centre commercial d'Okabé au Kremlin-Bicêtre et du retail park d'Herblay,
- les variations de juste valeur des centres en exploitation.

Immeubles de placement évalués au coût

Les actifs en développement et en construction comptabilisés au coût concernent principalement les projets de l'extension du centre Cap 3000 à Saint-Laurent-du-Var, les projets de développement pour les gares parisiennes et les redéveloppements de centres commerciaux situés en France.

Droits d'utilisation sur Immeubles de placement

Les droits d'utilisation sur Immeubles de placement correspondent à la valorisation selon IFRS 16 :

- des contrats d'autorisation d'occupation temporaire sur Immeubles de placement, et
- des anciens crédits-bails comptabilisés sous IAS 17 en immeubles de placement à la juste valeur et au coût.

Paramètres d'évaluation - IFRS 13

Conformément à la norme IFRS 13 « Evaluation de la juste valeur » et à la recommandation sur l'IFRS 13 établie par l'EPRA (EPRA Position Paper concernant l'IFRS 13 *Fair value measurement and illustrative disclosures*, février 2013), le Groupe a décidé de présenter des paramètres supplémentaires servant à évaluer la juste valeur de son patrimoine immobilier.

Le Groupe a jugé que la classification en niveau 3 de ses actifs était la plus adaptée. En effet, cette considération reflète la nature principalement non observable des données utilisées dans les évaluations, tels que les loyers issus des états locatifs, les taux de capitalisation ou les taux de croissance annuelle moyen des loyers. Ainsi, les tableaux ci-dessous indiquent et présentent un certain nombre de paramètres chiffrés, utilisés pour déterminer la juste valeur du patrimoine immobilier du Groupe. Ces paramètres concernent uniquement les centres commerciaux contrôlés exclusivement par le Groupe (sont donc exclus les actifs consolidés par mise en équivalence) et qui font l'objet d'une évaluation à la juste valeur par les experts.

| | Taux de capitalisation initial | Loyer en € par m ² | Taux d'actualisation | Taux de rendement de sortie | TCAM des loyers nets | |
|---------------|--------------------------------|-------------------------------|----------------------|-----------------------------|----------------------|-------------|
| | a | b | c | d | e | |
| France | Maximum | 6,8% | 813 | 7,5% | 6,5% | 5,5% |
| | Minimum | 3,6% | 40 | 4,8% | 3,4% | 1,3% |
| | Moyenne pondérée | 4,6% | 394 | 5,8% | 4,6% | 2,6% |
| International | Maximum | 7,6% | 276 | 7,8% | 7,0% | 3,5% |
| | Minimum | 4,6% | 195 | 7,0% | 5,0% | 1,4% |
| | Moyenne pondérée | 6,0% | 238 | 7,4% | 6,0% | 2,7% |

a - Le taux de capitalisation initial est le revenu global net sur la valeur d'expertise hors droits de l'actif, retenus par l'expert.

b - Loyer annuel moyen (loyer minimum garanti + loyer variable) par actif et m².

c - Taux utilisé pour actualiser les flux futurs de trésorerie.

d - Taux utilisé pour capitaliser les revenus en année de sortie pour calculer la valeur de sortie de l'actif.

e - Taux de Croissance Annuel Moyen des loyers nets.

Sur la base du taux de capitalisation moyen pondéré du Groupe, une hausse des taux de capitalisation de +0,25% dégraderait la valeur des immeubles de placement de -187,0 millions d'euros (ou -5,3%) alors qu'une diminution des taux de capitalisation de -0,25% améliorerait la valeur des immeubles de placement de 207,7 millions d'euros (ou +5,9%).

Dépréciations - Actifs de placement en cours de développement et de construction évalués au coût

Les principaux aléas de développement et de construction de ces actifs sont les aléas liés à l'obtention des autorisations administratives, à la prise de retard du démarrage des projets ou à leur commercialisation lorsque le contexte économique devient moins favorable.

Les actifs de placement en cours de développement et de construction sont suivis par la Société en fonction de différentes phases selon que le projet est au stade de l'étude,

ou dit maîtrisé (lorsque le projet est dit totalement maîtrisé, le foncier est sous promesse), ou encore autorisé lorsque les autorisations administratives ont été obtenues (principalement les autorisations d'exploitation commerciale de la Commission départementale d'aménagement commercial (CDAC), et les permis de construire) ou enfin, en cours de commercialisation et de construction. Cette valeur est déterminée sur la base de business plans établis en interne à un horizon de 5 années et revus à échéance régulière par le management. Les estimations retenues sont réalisées sur la base de la méthode de capitalisation des revenus locatifs ou de la méthode de l'actualisation des flux futurs (*discounted cash flow*).

Les pertes de valeurs nettes sur les immeubles de placement au coût correspondent à la dépréciation de projets de centres commerciaux arrêtés ou abandonnés ou encore retardés en raison de conditions locales de marché plus difficiles qu'attendues.

Besoin en fonds de roulement d'investissement

| En millions d'euros | Créances sur immobilisations | Dettes sur immobilisations | BFR investissement |
|--------------------------------------|------------------------------|----------------------------|--------------------|
| Au 31 décembre 2018 | 4,8 | (103,7) | (98,9) |
| Variations | 2,8 | 12,3 | 15,1 |
| Actualisation | 0,0 | (0,1) | (0,0) |
| Transferts | (0,1) | - | (0,1) |
| Variation de périmètre | - | - | - |
| Au 30 juin 2019 | 7,4 | (91,5) | (84,0) |
| Variation BFR au 30 juin 2019 | 2,8 | 12,3 | 15,1 |

Acquisitions nettes d'actifs et dépenses capitalisées

| En millions d'euros | 30/06/2019 | 31/12/2018 | 30/06/2018 |
|--|----------------|----------------|----------------|
| Nature des actifs non courants acquis : | | | |
| Immobilisations incorporelles | (3,6) | (11,2) | (4,6) |
| Immobilisations corporelles | (2,4) | (7,2) | (4,7) |
| Immeubles de placement | (95,4) | (195,9) | (134,9) |
| Total | (101,4) | (214,3) | (144,6) |

7.2 Immobilisations incorporelles et écarts d'acquisition

| En millions d'euros | Valeurs brutes | Amortissements et/ou dépréciations | 30/06/2019 | 31/12/2018 |
|---|----------------|------------------------------------|--------------|--------------|
| Écarts d'acquisition | 450,7 | (239,6) | 211,1 | 194,3 |
| Marques | 100,7 | – | 100,7 | 100,7 |
| Relations clientèles | 191,7 | (191,7) | – | – |
| Logiciels, brevets & droits similaires | 49,6 | (30,1) | 19,5 | 18,4 |
| Droit au bail | 2,5 | (2,2) | 0,3 | 0,3 |
| Autres | 0,0 | (0,0) | 0,0 | 0,0 |
| Autres immobilisations incorporelles | 52,1 | (32,3) | 19,8 | 18,8 |
| TOTAL | 795,2 | (463,6) | 331,6 | 313,7 |

| En millions d'euros | 30/06/2019 | 31/12/2018 |
|--|--------------|--------------|
| Valeur nette en début de période | 313,7 | 258,5 |
| Acquisitions d'immobilisations incorporelles | 3,6 | 11,2 |
| Cession et mise au rebut | – | (0,1) |
| Variation de périmètre et autres | 16,9 | 49,8 |
| Dotations nettes aux amortissements | (2,7) | (5,7) |
| Valeur nette en fin de période | 331,6 | 313,7 |

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

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

Les écarts d'acquisition concernant les écarts relatifs aux acquisitions de Cogedim, de Pitch Promotion et d'Histoire & Patrimoine s'élèvent à 193,6 millions d'euros.

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

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

7.3 Droits d'utilisation sur immobilisations corporelles et incorporelles

| En millions d'euros | Terrains et Constructions | Véhicules | Autres | Droits d'utilisation bruts | Amort. Terrains et Constructions | Amort. Véhicules | Amort. Autres | Total Amortissements | Droits d'utilisation nets |
|-------------------------------------|---------------------------|------------|------------|----------------------------|----------------------------------|------------------|---------------|----------------------|---------------------------|
| Au 31 décembre 2018 | – | – | – | – | – | – | – | – | – |
| Changement de méthode | 45,4 | 2,9 | 4,0 | 52,4 | (7,2) | (0,7) | (1,0) | (8,8) | 43,6 |
| Nouveaux contrats / Dotations | – | 0,4 | 0,0 | 0,4 | (9,0) | (0,6) | (0,6) | (10,2) | (9,8) |
| Résiliations de contrats / Reprises | (0,0) | (0,1) | – | (0,2) | 0,0 | 0,1 | – | 0,2 | (0,0) |
| Variations de périmètre | 0,5 | – | – | 0,5 | (0,0) | – | – | (0,0) | 0,4 |
| Au 30 juin 2019 | 45,9 | 3,2 | 4,1 | 53,1 | (16,2) | (1,1) | (1,6) | (18,9) | 34,2 |

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

La durée retenue correspond à la période non résiliable de l'engagement ainsi qu'aux périodes optionnelles qui sont raisonnablement certaines d'être exercées.

7.4 Besoin en fonds de roulement d'exploitation

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

| En millions d'euros | 30/06/2019 | 31/12/2018 retraité | Flux | | |
|--|------------------|------------------------|--------------------------|---|---------------------------------------|
| | | | Généré par l'activité | Variation de périmètre et transfert | Changement de méthode comptable |
| Stocks et en-cours nets | 1 003,9 | 986,6 | 1,6 | 15,8 | 0,0 |
| Créances clients nettes | 614,3 | 573,2 | 27,1 | 14,0 | – |
| Autres créances d'exploitation nettes | 432,6 | 433,0 | 39,2 | (39,5) | (0,2) |
| Créances clients et autres créances d'exploitation nettes | 1 046,9 | 1 006,2 | 66,3 | (25,5) | (0,2) |
| Dettes fournisseurs | (777,4) | (730,8) | (34,5) | (12,1) | – |
| Autres dettes d'exploitation | (494,9) | (511,0) | (30,4) | 46,1 | 0,3 |
| Dettes fournisseurs et autres dettes d'exploitation | (1 272,3) | (1 241,8) | (64,9) | 34,0 | 0,3 |
| BFR d'exploitation | 778,5 | 751,0 | 3,1 | 24,3 | 0,2 |

Le besoin en fonds de roulement (BFR) d'exploitation du Groupe (hors les créances et dettes sur cession / acquisition d'actifs immobilisés) est essentiellement lié à l'activité de Promotion.

Les variations de périmètre sont principalement liées à des mouvements de périmètre au sein de l'activité de Promotion et à la prise de contrôle du promoteur Severini.

7.4.1 Stocks et en-cours

| En millions d'euros | Stocks bruts | Dépréciations | Stocks nets |
|---|----------------|---------------|----------------|
| Au 31 décembre 2018 retraité | 995,4 | (8,9) | 986,6 |
| Variation | 3,5 | 0,0 | 3,5 |
| Dotations | – | (2,8) | (2,8) |
| Reprises | – | 0,9 | 0,9 |
| Transfert vers ou provenant d'autres catégories | 1,4 | – | 1,4 |
| Variation de périmètre | 17,0 | (2,6) | 14,4 |
| Au 30 juin 2019 | 1 017,3 | (13,3) | 1 003,9 |

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

Les variations de périmètre sont principalement liées à des mouvements de périmètre au sein de l'activité de Promotion et à la prise de contrôle du promoteur Severini.

7.4.2 Créances clients et autres créances

| En millions d'euros | 30/06/2019 | 31/12/2018 |
|---|----------------|----------------|
| Créances clients et comptes rattachés brut | 636,8 | 593,7 |
| Perte de valeur à l'ouverture | (20,6) | (20,4) |
| Dotations | (3,6) | (6,6) |
| Variations de périmètre | (0,0) | 0,1 |
| Reprises | 1,6 | 6,3 |
| Perte de valeur à la clôture | (22,5) | (20,6) |
| Créances clients nettes | 614,3 | 573,2 |
| Avances et acomptes versés | 51,1 | 41,4 |
| Créances de TVA | 267,1 | 291,2 |
| Débiteurs divers | 22,2 | 26,7 |
| Charges constatées d'avance | 64,1 | 43,1 |
| Comptes mandants débiteurs | 30,5 | 31,0 |
| Total autres créances d'exploitation brutes | 434,9 | 433,3 |
| Perte de valeur à l'ouverture | (0,3) | (2,5) |
| Dotations | (2,1) | (0,2) |
| Variations de périmètre | (0,1) | (0,0) |
| Reprises | 0,2 | 2,4 |
| Perte de valeur à la clôture | (2,3) | (0,3) |
| Créances d'exploitation nettes | 432,6 | 433,0 |
| Créances clients et autres créances d'exploitation | 1 046,9 | 1 006,2 |
| Créances sur cession d'immobilisations | 7,4 | 4,8 |
| Créances clients et autres créances d'exploitation | 1 054,3 | 1 011,0 |

Avances et acomptes versés

Les avances et acomptes correspondent essentiellement aux indemnités d'immobilisation versées par Cogedim aux vendeurs de terrains à la signature des promesses de vente (pour celles qui ne sont pas cautionnées) dans le cadre de son activité de promotion. Elles sont imputables sur le prix à payer lors de la signature de l'achat du terrain.

Comptes mandants débiteurs

Dans le cadre de ses activités de gestion immobilière, et de transaction, le Groupe présente à son bilan le solde de la trésorerie qu'il gère pour le compte de tiers.

7.4.3 Dettes fournisseurs et autres dettes

| En millions d'euros | 30/06/2019 | 31/12/2018 |
|---|----------------|----------------|
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés | 777,4 | 730,8 |
| Avances et acomptes reçus des clients | 138,2 | 114,4 |
| TVA collectée | 186,8 | 229,3 |
| Autres dettes fiscales et sociales | 60,8 | 53,8 |
| Produits constatés d'avance | 4,1 | 4,3 |
| Autres dettes | 74,7 | 78,2 |
| Comptes mandants créditeurs | 30,5 | 31,0 |
| Autres dettes d'exploitation | 494,9 | 511,0 |
| Dettes sur immobilisations | 91,5 | 103,7 |
| Dettes fournisseurs et autres dettes | 1 363,8 | 1 345,5 |

Avances et acomptes reçus des clients

Les paiements partiels reçus sur les programmes immobiliers avant que les travaux correspondants n'aient été exécutés, sont comptabilisés en avances et acomptes reçus des clients (selon la méthode de l'avancement).

Dettes sur acquisition d'immobilisations

Les dettes sur acquisition d'immobilisations concernent principalement les dettes fournisseurs des centres commerciaux venant d'être livrés ou en cours de construction.

NOTE 8 GESTION DES RISQUES FINANCIERS

Dans le cadre de ses activités opérationnelles et financières, le groupe est exposé aux risques suivants : le risque de taux

d'intérêt, le risque de liquidité, le risque de contrepartie, le risque de change.

8.1 Valeur comptable des instruments financiers par catégorie

Au 30 juin 2019

| En millions d'euros | Valeur totale au bilan | Actifs non financiers | Actifs et passifs financiers évalués au coût amorti | | Instruments de capitaux propres | Actifs et passifs financiers évalués à la juste valeur | | | |
|--|------------------------|-----------------------|---|-----------------------|---------------------------------|--|--------------|--------------|--------------|
| | | | Prêts Créances | Dettes au coût amorti | | Actifs et passifs à la juste valeur par résultat | Niveau 1 (a) | Niveau 2 (b) | Niveau 3 (c) |
| ACTIFS NON COURANTS | 432,4 | 176,3 | 222,7 | - | 33,5 | - | - | - | 33,5 |
| Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence ou non consolidées | 421,9 | 176,3 | 212,1 | - | 33,5 | - | - | - | 33,5 |
| Prêts et créances (non courant) | 10,5 | - | 10,5 | - | - | - | - | - | - |
| ACTIFS COURANTS | 1 849,0 | - | 1 838,1 | - | - | 10,9 | 7,0 | 3,9 | - |
| Clients et autres créances | 1 054,3 | - | 1 054,3 | - | - | - | - | - | - |
| Prêts et créances financières (courant) | 41,6 | - | 41,6 | - | - | - | - | - | - |
| Instruments financiers dérivés | 3,9 | - | - | - | - | 3,9 | - | 3,9 | - |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | 749,1 | - | 742,1 | - | - | 7,0 | 7,0 | - | - |
| PASSIFS NON COURANTS | 2 703,6 | - | - | 2 703,6 | - | - | - | - | - |
| Emprunts et dettes financières | 2 668,4 | - | - | 2 668,4 | - | - | - | - | - |
| Dépôts et cautionnements reçus | 35,2 | - | - | 35,2 | - | - | - | - | - |
| PASSIFS COURANTS | 2 551,0 | - | - | 2 424,1 | - | 126,9 | - | 126,9 | - |
| Emprunts et dettes financières | 948,5 | - | - | 948,5 | - | - | - | - | - |
| Instruments financiers dérivés | 126,9 | - | - | - | - | 126,9 | - | 126,9 | - |
| Dettes fournisseurs et autres dettes | 1 363,8 | - | - | 1 363,8 | - | - | - | - | - |
| Dettes auprès des actionnaires d'Altarea SCA et des actionnaires minoritaires des filiales | 111,9 | - | - | 111,9 | - | - | - | - | - |

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

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

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

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

La trésorerie et équivalents de trésorerie sont répartis entre les disponibilités présentées en créances et les valeurs mobilières de placement présentées en actifs à la juste valeur de niveau 1.

8.2 Risque de taux

Le Groupe détient un portefeuille de swaps et caps destiné à la couverture du risque de taux sur son endettement financier à taux variable.

Le Groupe n'a pas opté pour la comptabilité de couverture possible offerte par la norme IFRS 9. Les instruments dérivés sont comptabilisés à la juste valeur.

Leur évaluation, conformément à IFRS 13, tient compte de l'ajustement de crédit de valeur (CVA), lorsque la valorisation est positive, et de l'ajustement de débit de valeur (DVA), lorsque la valorisation est négative. Cet ajustement mesure, par l'application à chaque date de flux de la valorisation d'une

probabilité de défaut, le risque de contrepartie, qui se définit comme le risque de devoir remplacer une opération de couverture au taux de marché en vigueur à la suite d'un défaut d'une des contreparties. Le CVA, calculé pour une contrepartie donnée, considère la probabilité de défaut de cette contrepartie. Le DVA, basé sur le risque de crédit de la Société, correspond à la perte à laquelle la contrepartie pourrait faire face en cas de défaut de la Société.

L'impact est une variation de juste valeur des instruments financiers dérivés positive de 6,1 millions d'euros sur le résultat net de la période.

Situation comptable des instruments financiers dérivés

| <i>En millions d'euros</i> | 30/06/2019 | 31/12/2018 |
|-----------------------------------|----------------|---------------|
| Swaps de taux d'intérêts | (118,4) | (64,4) |
| Caps de taux d'intérêts | 0,0 | 0,0 |
| Intérêts courus non échus | 1,7 | (0,6) |
| Primes et soultes restant à payer | (6,2) | – |
| Total | (123,0) | (65,0) |

Les instruments dérivés ont été valorisés par actualisation des flux de trésorerie futurs estimés sur la base de la courbe des taux d'intérêts au 30 juin 2019.

Echéancier des instruments financiers dérivés (montants notionnels)

Au 30 juin 2019

| <i>En millions d'euros</i> | 30/06/2019 | 30/06/2020 | 30/06/2021 | 30/06/2022 | 30/06/2023 | 30/06/2024 |
|---------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| ALTAREA payeur à taux fixe - swap | 1 543,4 | 2 017,1 | 1 965,8 | 1 964,5 | 1 963,2 | 1 812,0 |
| ALTAREA payeur à taux variable - swap | 630,0 | 630,0 | 400,0 | 400,0 | 400,0 | 400,0 |
| ALTAREA payeur à taux fixe - collar | – | – | – | – | – | – |
| ALTAREA payeur à taux fixe - cap | 75,0 | 75,0 | – | – | – | – |
| Total | 2 248,4 | 2 722,1 | 2 365,8 | 2 364,5 | 2 363,2 | 2 212,0 |
| Taux moyen de couverture | 0,40% | 0,87% | 0,94% | 0,94% | 0,94% | 0,92% |

Position de gestion

Au 30 juin 2019

| <i>En millions d'euros</i> | 30/06/2019 | 30/06/2020 | 30/06/2021 | 30/06/2022 | 30/06/2023 | 30/06/2024 |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Endettement obligataire et bancaire à taux fixe | (1 518,3) | (1 340,8) | (1 108,5) | (1 106,1) | (1 103,7) | (1 101,4) |
| Endettement bancaire à taux variable | (1 709,8) | (1 108,8) | (683,6) | (663,8) | (506,1) | (433,2) |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie (actif) | 749,1 | – | – | – | – | – |
| Position nette avant gestion | (2 479,0) | (2 449,6) | (1 792,1) | (1 769,9) | (1 609,8) | (1 534,6) |
| Swap | 2 173,4 | 2 647,1 | 2 365,8 | 2 364,5 | 2 363,2 | 2 212,0 |
| Collar | – | – | – | – | – | – |
| Cap | 75,0 | 75,0 | – | – | – | – |
| Total Instruments Financiers Dérivés | 2 248,4 | 2 722,1 | 2 365,8 | 2 364,5 | 2 363,2 | 2 212,0 |
| Position nette après gestion | (230,6) | 272,5 | 573,8 | 594,7 | 753,4 | 677,4 |

Analyse de la sensibilité au taux d'intérêt :

Le tableau suivant montre la sensibilité au risque de taux (incluant l'impact des instruments de couverture) sur l'ensemble du portefeuille des emprunts et dettes auprès des établissements de crédit à taux variable et sur les instruments dérivés.

| | Augmentation / Diminution des taux d'intérêts | Incidence du gain ou de la perte sur le résultat avant impôt | Incidence sur la valeur en portefeuille d'instruments financiers |
|-------------------|---|--|--|
| 30/06/2019 | +50 bps -50 bps | +0,8 million d'euros -0,8 million d'euros | +46,6 millions d'euros -48,3 millions d'euros |
| 31/12/2018 | +50 bps -50 bps | +2,3 millions d'euros -2,2 millions d'euros | +48,6 millions d'euros -50,2 millions d'euros |

8.3 Risque de liquidité**TRESORERIE**

Le Groupe dispose à l'actif de son bilan d'une trésorerie d'un montant de 749,1 millions d'euros au 30 juin 2019 contre 678,5 millions d'euros au 31 décembre 2018, ce qui constitue son premier outil de gestion du risque de liquidité.

Une partie de cette trésorerie est qualifiée de non disponible pour le Groupe, tout en étant disponible pour les besoins propres des filiales qui la portent : au 30 juin 2019, le montant de cette trésorerie à utilisation restrictive s'élève à 407,7 millions d'euros.

A cette date, en sus de la trésorerie disponible d'un montant de 341,4 millions d'euros, le Groupe dispose également de 808,3 millions d'euros supplémentaires de trésorerie mobilisable (sous la forme de lignes de crédit corporate confirmées non utilisées et non affectées à des projets) et de 149,5 millions de trésorerie mobilisable pour des projets.

COVENANTS

Les covenants (ratios financiers) à respecter au titre du Groupe concernent les crédits corporate obligataires cotés et bancaires pour un montant de 1 078,8 millions d'euros.

Les covenants à respecter au titre de l'ensemble consolidé Foncière Altarea (holding de l'activité Commerce à l'exception des centres commerciaux directement détenus par Altarea SCA ou via sa filiale Altablue pour Cap 3000) concernent des crédits bancaires souscrits par Altarea SCA (pour un montant de 65,8 millions d'euros) et le crédit obligataire privé souscrit par Foncière Altarea (pour un montant de 150 millions d'euros).

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

| | Covenants Groupe Altarea | 30/06/2019 | Covenants Foncière Altarea consolidé | 30/06/2019 | Covenants Altareit consolidé | 30/06/2019 |
|---|--------------------------|------------|--------------------------------------|------------|------------------------------|------------|
| Loan To Value (LTV) | | | | | | |
| Dettes financières obligataires et bancaires nettes / valeur réévaluée du patrimoine de la Société | < 60% | 34,1% | < 50% | 18,9% | | |
| Interest Cover Ratio (ICR) | | | | | | |
| Résultat opérationnel (colonne FFO ou cash-flow des opérations) / Coût de l'endettement net (colonne FFO) de la Société | > 2 | 5,9 | > 1,8 | 9,0 | | |
| Levier | | | | | | |
| Gearing : Dette financière nette / Fonds propres | | | | | ≤ 3,25 | 0,5 |
| ICR : EBITDA / Frais financiers nets | | | | | ≥ 2 | 7,5 |

Les covenants spécifiques aux crédits hypothécaires de financement des centres en exploitation :

- DSCR = loyers nets de la Société / coût de l'endettement financier net augmenté du remboursement du capital de l'emprunt > généralement à 1,50 (ou à un ratio inférieur),
- LTV en phase d'exploitation = Loan To Value = dettes financières nettes de la Société / valeur réévaluée du patrimoine de la Société est généralement < 70%,
- Les covenants spécifiques aux crédits hypothécaires des centres en développement ou restructuration

peuvent être plus contraignants que pour les crédits des centres en exploitation dans la limite des valeurs suivantes : DSCR > 2,0 et LTV < 60%.

Au 30 juin 2019, la société respecte contractuellement l'ensemble de ses covenants. S'il s'avérait hautement probable que des remboursements partiels de certaines dettes hypothécaires devaient intervenir ultérieurement, le montant de ces remboursements est inscrit en passif courant jusqu'à sa date d'exigibilité.

RISQUE DE CONTREPARTIE

La mise en place de produits dérivés pour limiter le risque de taux expose le groupe à une éventuelle défaillance d'une contrepartie. Afin de limiter ce risque, le groupe ne réalise des opérations de couverture qu'avec les plus grandes institutions financières.

RISQUE DE CHANGE

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

NOTE 9 TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIEES

Actionnariat d'Altarea SCA.

La répartition du capital et des droits de vote de la Société est la suivante :

| En pourcentage | 30/06/2019 | 30/06/2019 | 31/12/2018 | 31/12/2018 |
|--|---------------|-----------------|---------------|-----------------|
| | % capital | % droit de vote | % capital | % droit de vote |
| Actionnaires fondateurs et concert élargi ^(a) | 45,87 | 46,34 | 45,76 | 46,57 |
| Crédit Agricole Assurances | 24,75 | 25,01 | 24,67 | 25,11 |
| ABP | 8,27 | 8,35 | 8,24 | 8,39 |
| Opus investment BV ^(b) | 1,33 | 1,34 | 1,32 | 1,35 |
| Autocontrôle | 1,01 | – | 1,73 | – |
| FCPE + Public | 18,77 | 18,96 | 18,27 | 18,59 |
| Total | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 100,00 |

(a) Les actionnaires fondateurs, Messieurs Alain Taravella et sa famille et Jacques Nicolet, agissant de concert.

(b) Et parties liées.

Transactions avec les parties liées

Les principales parties liées retenues par le Groupe sont les sociétés de l'un des actionnaires fondateurs qui détiennent des participations dans la société Altarea :

- les sociétés AltaGroupe, AltaPatrimoine, Altager contrôlées par M. Alain Taravella.

La Gérance de la société est assumée par M. Alain Taravella personnellement et par les sociétés Altafi 2 et Atlas qu'il contrôle. M. Alain Taravella est par ailleurs président des sociétés Altafi 2 et Atlas.

Les transactions avec ces parties liées relèvent principalement de prestations fournies par la Gérance à qualité et, accessoirement de prestations de service et de refacturations de la Société à AltaGroupe et ses filiales.

Rémunération de la Gérance

La société Altarea et ses filiales rémunèrent la Gérance à compter de 2019 selon la 5^{ème} résolution de l'assemblée générale du 23 mai 2019 et antérieurement selon la 5^{ème} résolution de l'assemblée générale du 15 avril 2016. A ce titre, la charge suivante a été enregistrée :

| En million d'euros | Altafi 2 SAS | | |
|--|--------------|------------|------------|
| | 30/06/2019 | 31/12/2018 | 30/06/2018 |
| Rémunération fixe de la Gérance | 1,0 | 2,7 | 1,4 |
| - dont comptabilisation en autres charges de structure de la Société | 1,0 | 2,7 | 1,4 |
| Rémunération variable de la Gérance ^(a) | 0,6 | 3,4 | 1,8 |
| TOTAL | 1,6 | 6,1 | 3,1 |

(a) La rémunération variable de la gérance est calculée proportionnellement au résultat net FFO, part du Groupe et au classement GRESG de la Société.

La rémunération est allouée globalement à la Gérance qui la répartit librement entre chacun des co-Gérants.

Prestations d'animation en faveur de la Société

Afin de formaliser les services apportés habituellement à Altarea par la société AltaGroupe, holding animatrice, et de préciser les prestations réalisées par celle-ci, une

convention d'animation a été conclue en 2017. Les conditions antérieures restent inchangées.

Prestations de services d'assistance et refacturations par la Société et ses filiales

Les prestations de services d'assistance, les refacturations de loyers et des refacturations diverses sont comptabilisées en déduction des autres charges de structure de la Société pour 0,1 million d'euros. Les prestations de services facturées par le Groupe Altarea aux parties liées le sont à des conditions normales de marché.

Actifs et passifs envers les parties liées

| En millions d'euros | Altafi 2 SAS | | |
|---|--------------|------------|------------|
| | 30/06/2019 | 31/12/2018 | 30/06/2018 |
| Clients et autres créances | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| TOTAL ACTIF | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Dettes fournisseurs et autres dettes ^(a) | 0,8 | 3,8 | 1,8 |
| TOTAL PASSIF | 0,8 | 3,8 | 1,8 |

(a) Correspond principalement à la rémunération variable de la Gérance.

Rémunérations de la Gérance et de la présidence du conseil de surveillance

M. Alain Taravella en sa qualité de co-Gérant ne perçoit personnellement aucune rémunération de la société Altarea ou de ses filiales. En effet celle-ci est intégralement perçue par la société Altafi 2. M. Alain Taravella perçoit une rémunération d'une société holding, détenant une participation dans la société Altarea.

Aucune rémunération en actions, ni aucun autre avantage à court terme ou long terme ou autre forme de rémunération n'a été octroyé à la Gérance par Altarea ou ses filiales.

M. Christian de Gournay en sa qualité de Président du Conseil de Surveillance d'Altarea à compter du 2 juin 2014 perçoit une rémunération brute directe d'Altarea qui est incluse dans la rémunération des principaux dirigeants du Groupe indiquée ci-après.

Rémunération des principaux dirigeants du Groupe

| <i>En millions d'euros</i> | 30/06/2019 | 31/12/2018 | 30/06/2018 |
|--|------------|------------|------------|
| Salaires bruts ^(a) | 2,0 | 4,0 | 2,0 |
| Charges sociales | 0,8 | 1,7 | 0,8 |
| Paiements fondés sur des actions ^(b) | 1,9 | 3,1 | 1,3 |
| <i>Nombre Actions livrées au cours de la période</i> | 20 009 | 19 155 | 19 155 |
| Avantages postérieurs à l'emploi ^(c) | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Autres avantages ou rémunérations à court ou long terme ^(d) | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Indemnités de fin de contrat ^(e) | – | 0,1 | – |
| Contribution patronale 20% s/ AGA | 0,4 | 0,7 | 0,6 |
| Prêts consentis | – | – | – |
| Engagement à date au titre de l'Indemnité de départ à la retraite | 0,3 | 0,4 | 0,4 |

(a) Rémunérations fixes et variables; les rémunérations variables correspondent aux parts variables.

(b) Charge calculée selon la norme IFRS 2.

(c) Coûts des services rendus des prestations de retraite selon la norme IAS 19, assurance vie et assistance.

(d) Avantages en nature, jetons de présence et autres rémunérations acquises mais dues à court ou long terme.

(e) Indemnités de départ à la retraite charges sociales comprises.

| <i>En nombre de droits sur capitaux propres en circulation</i> | 30/06/2019 | 31/12/2018 | 30/06/2018 |
|--|------------|------------|------------|
| Droits à attribution d'actions gratuites Altarea | 50 489 | 54 846 | 28 846 |
| Bons de souscription d'actions Altarea | – | – | – |
| Stock-options sur actions Altarea | – | – | – |

Les informations présentées portent sur la rémunération et les avantages alloués (i) aux dirigeants mandataires sociaux au titre de mandats exercés dans des filiales, (ii) au Président du Conseil de Surveillance et (iii) aux principaux cadres salariés du Groupe.

NOTE 10 ENGAGEMENTS DU GROUPE ET PASSIFS EVENTUELS

10.1 Engagements hors bilan

Les principaux engagements donnés par la Société sont des hypothèques, promesses d'hypothèque en garantie, des emprunts ou lignes de crédit souscrits auprès des établissements de crédit.

Des nantissements de titres, des cessions de créances (au titre des prêts intra-groupe, des contrats de couverture de taux, de TVA, des polices d'assurance ...) ou des engagements de non cession de parts sont également accordés par la Société en garantie de certains emprunts.

Ces engagements figurent dans la note 6.2 « Endettement financier net et sûretés ».

Par ailleurs, la société bénéficie d'engagements reçus d'établissements bancaires pour des lignes de crédit non utilisées qui sont mentionnées dans la note 8.3 « Risque de liquidité ».

L'ensemble des autres engagements significatifs est mentionné ci-dessous :

| En millions d'euros | 31/12/2018 | 30/06/2019 | A moins d'un an | De un à 5 ans | A plus de cinq ans |
|--|----------------|----------------|-----------------|---------------|--------------------|
| Engagements reçus | | | | | |
| Engagements reçus liés au financement (hors emprunt) | – | – | – | – | – |
| Engagements reçus liés au périmètre | 18,6 | 8,6 | 0,1 | 1,0 | 7,5 |
| Engagements reçus liés aux activités opérationnelles | 128,9 | 162,8 | 87,1 | 58,6 | 17,0 |
| Cautions reçues dans le cadre de la loi Hoguet (France) | 59,1 | 85,7 | 85,7 | – | – |
| Cautions reçues des locataires | 19,5 | 21,7 | 1,1 | 5,1 | 15,5 |
| Garanties de paiement reçues des clients | 44,2 | 44,2 | – | 42,7 | 1,5 |
| Promesses unilatérales reçues sur le foncier et autres engagements | 0,3 | 0,3 | – | 0,3 | – |
| Autres engagements reçus liés aux activités opérationnelles | 5,8 | 10,8 | 0,3 | 10,5 | – |
| Total | 147,5 | 171,4 | 87,2 | 59,6 | 24,5 |
| Engagements donnés | | | | | |
| Engagements donnés liés au financement (hors emprunt) | 11,0 | 11,0 | 5,0 | – | 6,0 |
| Engagements donnés liés au périmètre | 173,9 | 85,5 | 6,1 | 44,3 | 35,0 |
| Engagements donnés liés aux activités opérationnelles | 1 565,0 | 1 536,2 | 792,9 | 701,1 | 42,2 |
| Garanties d'achèvement des travaux (données) | 1 431,2 | 1 388,3 | 708,7 | 675,7 | 3,9 |
| Garanties données sur paiement à terme d'actifs | 18,3 | 47,3 | 37,3 | 8,1 | 1,9 |
| Cautions d'indemnités d'immobilisation | 52,4 | 54,5 | 43,0 | 11,5 | – |
| Autres cautions et garanties données | 63,1 | 46,0 | 3,9 | 5,8 | 36,4 |
| Total | 1 749,9 | 1 632,7 | 804,0 | 745,5 | 83,2 |

Engagements reçus

ENGAGEMENTS REÇUS LIES AUX OPERATIONS DE PERIMETRE

Le Groupe a dans le cadre de son acquisition du promoteur Severini, reçu un engagement de la part des cédants de garantir jusqu'au 31 janvier 2025 inclu, tout préjudice, trouvant son origine dans les activités, subi désormais par le Groupe dont la cause ou l'origine est antérieure au 31 mars 2018 et ce à hauteur de 2 millions d'euros maximum.

ENGAGEMENTS REÇUS LIES AUX ACTIVITES OPERATIONNELLES

- Cautions reçues

Dans le cadre de la loi Hoguet, le Groupe bénéficie d'une caution reçue d'organismes spécialisés en garantie de ses activités de gestion immobilière et de transaction pour un montant de 85,7 millions d'euros.

Par ailleurs, le Groupe reçoit de ses locataires des cautions en garantie du paiement de leur loyer.

- Garanties de paiement reçues des clients

Le Groupe reçoit des garanties de paiement de ses clients émises par des établissements financiers en garantie des sommes encore dues. Elles concernent essentiellement les opérations de commerce et d'immobilier d'entreprise.

- Promesses unilatérales reçues sur le foncier et autres engagements

Les autres garanties reçues sont essentiellement constituées d'engagements reçus de vendeurs de foncier.

- Autres engagements reçus

Dans le cadre de son activité de promotion, le Groupe reçoit de la part des entreprises des cautions sur les marchés de travaux, qui couvrent les retenues de garanties (dans la limite de 5% du montant des travaux – engagement non chiffré).

Engagements donnés

ENGAGEMENTS DONNES LIES AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT

Altea s'est porté caution à hauteur de 11 millions en garantie d'autorisation de découvert octroyée à ses filiales.

ENGAGEMENTS DONNES LIES AUX OPERATIONS DE PERIMETRE

Le Groupe octroie des garanties de passifs ou des compléments de prix lors de cessions de titres de filiales et participations. Lorsque le Groupe considère qu'une sortie de trésorerie est probable au titre de ces garanties, des provisions sont constituées et leurs montants réexaminés à la clôture de chaque exercice.

Les principaux engagements concernent :

- un engagement de souscription au capital des sociétés composant le fonds d'investissement AltaFund pour un montant de 45,7 millions d'euros (engagement ferme sur des opérations identifiées) ;
- des garanties de passif données à hauteur de 35 millions d'euros suite à la cession de divers actifs.

Les titres des sociétés Altablué, Aldeta, Alta Crp Gennevilliers, Alta Crp La Valette, Alta Gramont, Toulouse Gramont, Bercy Village et Société d'aménagement de la gare de l'Est ainsi que les actifs détenus par ces sociétés sont, pendant une période limitée, soumis à des conditions de cession subordonnées à l'accord de chacun des associés de ces sociétés.

ENGAGEMENTS DONNES LIES AUX ACTIVITES OPERATIONNELLES

• Garantie d'achèvement des travaux

Les garanties financières d'achèvement sont données aux clients dans le cadre des ventes en VEFA et sont délivrées, pour le compte des sociétés du Groupe, par des établissements financiers, organismes de caution mutuelle ou compagnie d'assurance. Elles sont présentées pour le montant du risque encouru par l'établissement financier qui a accordé sa garantie.

En contrepartie, les sociétés du Groupe accordent aux établissements financiers une promesse d'affectation hypothécaire et un engagement de non cession de parts.

• Garantie sur paiement à terme d'actifs

Ces garanties recouvrent principalement les achats de terrains ou d'immeubles de l'activité de promotion immobilière.

• Cautions d'indemnités d'immobilisation

Dans le cadre de son activité de promotion, le Groupe est amené à signer avec les propriétaires de terrain des promesses de vente dont l'exécution est soumise à des conditions suspensives liées notamment à l'obtention des autorisations administratives. En contrepartie de son engagement, le propriétaire du terrain bénéficie d'une indemnité d'immobilisation qui prend la forme d'une avance (comptabilisée à l'actif du bilan) ou d'une caution (figurant en engagement hors bilan). Le Groupe s'engage à verser

l'indemnité d'immobilisation s'il décide de ne pas acheter le terrain alors que les conditions suspensives sont levées.

• Autres cautions et garanties données

Les autres cautions et garanties données sont essentiellement liées à l'implication du Groupe dans la société d'investissement en immobilier d'entreprise (AltaFund), aux cautions données dans le cadre de son activité de promotion, ainsi qu'à l'activité foncière en Italie, de part des garanties données par les sociétés à l'Etat italien sur leur position de TVA.

Engagements réciproques

Dans le cadre normal de son activité de Promotion notamment, le Groupe est amené à contracter des engagements réciproques pour assurer la maîtrise foncière des futures opérations. Le Groupe signe des promesses de vente synallagmatiques avec les propriétaires de terrains : le propriétaire s'engage à vendre son terrain et le Groupe s'engage à l'acheter si les conditions suspensives (conditions administratives et/ ou de commercialisation) sont levées.

Autres engagements

Dans le cadre de son activité de promotion pour compte propre de centres commerciaux, Altea s'est engagé à investir au titre de ses projets engagés et maîtrisés.

Le Groupe signe par ailleurs, dans le cadre de son activité de promotion Logement, des contrats de réservations (ou promesses de vente) avec ses clients, dont la régularisation est conditionnée par la levée ou non de conditions suspensives (liées notamment à l'obtention de son financement par le client).

Le Groupe, dans le cadre de ses activités de promotion, se constitue un portefeuille foncier, composé de promesses unilatérales de vente.

Ces engagements sont chiffrés au sein du rapport d'activité.

Loyers minima à percevoir

Le montant total des loyers minimaux futurs à percevoir au titre des contrats de location simple sur les périodes non résiliables s'élève à :

| <i>En millions d'euros</i> | 30/06/2019 | 31/12/2018 |
|--------------------------------|--------------|--------------|
| A moins d'un an | 159,0 | 163,7 |
| Entre 1 et 5 ans | 317,9 | 304,0 |
| Plus de 5 ans | 167,8 | 150,5 |
| Loyers minimum garantis | 644,7 | 618,2 |

Ces loyers à recevoir concernent principalement les centres commerciaux détenus par le Groupe.

10.2 Passifs éventuels

Aucun nouveau litige ou procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage dont les effets pourraient être significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la Société n'est apparu au cours de la période, autre que ceux

pour lesquels une provision a été comptabilisée (se reporter à la note 6.3 « Provisions ») ou qui ont fait l'objet d'une contestation, effective ou en cours de préparation, de la Société (se reporter à la note 5.3 « Impôt sur les résultats » ou 6.3 « Provisions »).

NOTE 11 EVENEMENTS POSTERIEURS A LA DATE DE CLOTURE

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

M. Jacques Ehrmann a été nommé Directeur Général de la société Altafi2, cogérante de la société Altarea, à compter du 1^{er} juillet 2019. M. Jacques Ehrmann assumera la fonction de Directeur Général du groupe Altarea.

2.3 Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle

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

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
régionale de Versailles

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

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
régionale de Versailles

Altarea

Période du 1er janvier au 30 juin 2019

Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle

Aux Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale et en application de l'article L. 451-1-2 III du Code monétaire et financier, nous avons procédé à :

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés résumés de la société Altarea, relatifs à la période du 1^{er} janvier au 30 juin 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Ces comptes semestriels consolidés résumés ont été établis sous la responsabilité de votre gérance. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

1. Conclusion sur les comptes

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Un examen limité consiste essentiellement à s'entretenir avec les membres de la direction en charge des aspects comptables et financiers et à mettre en œuvre des procédures analytiques. Ces travaux sont moins étendus que ceux requis pour un audit effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. En conséquence, l'assurance que les comptes, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives obtenue dans le cadre d'un examen limité est une assurance modérée, moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'un audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause la conformité des comptes semestriels consolidés résumés avec la norme IAS 34 – norme du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne relative à l'information financière intermédiaire.

Sans remettre en cause la conclusion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 2.4 « Changements de méthode intervenus en 2019 » de l'annexe aux comptes semestriels consolidés résumés qui expose notamment les impacts relatifs à la première application de la norme IFRS 16 « Contrats de location ».

2. Vérification spécifique

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les comptes semestriels consolidés résumés sur lesquels a porté notre examen limité.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes semestriels consolidés résumés.

Neuilly-sur-Seine et Paris –La Défense, le 1^{er} août 2019

Les Commissaires aux Comptes

GRANT THORNTON

Membre français de Grant Thornton International

Laurent BOUBY

ERNST & YOUNG et Autres

Anne HERBEIN

GESTION DE RISQUES

3

| | |
|--|---|
| 3.1 ORGANISATION DU CONTROLE INTERNE ET DE LA GESTION DES RISQUES.....80 | 3.2 FACTEURS DE RISQUES ET DISPOSITIFS DE MAITRISE 85 |
| 3.1.1 Rappel des objectifs assignés aux dispositifs de contrôle interne et de gestion des risques80 | 3.2.1 Risques inhérents aux activités du Groupe 85 |
| 3.1.2 Gouvernance du contrôle interne et de la gestion des risques.....80 | 3.2.2 Risques liés à la sûreté, aux systèmes d'information et aux données personnelles 95 |
| 3.1.3 Procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière du Groupe82 | 3.2.3 Risques juridiques, réglementaires, fiscaux, et assurances 96 |
| | 3.2.4 Risques sociaux et environnementaux 98 |
| | 3.2.5 Risques associés a la politique de financement et aux capacités financières d'Altarea 101 |
| | 3.2.6 Risques liés à la gouvernance et à l'éthique 102 |

La présente section du Document d'enregistrement universel inclut les sections modifiées du Document de référence afin de satisfaire les annexes 1 et 2 du Règlement Délégué (UE) 2019/980 du 14 mars 2019.

3.1 Organisation du Contrôle Interne et de la Gestion des Risques

3.1.1 Rappel des objectifs assignés aux dispositifs de contrôle interne et de gestion des risques

Le dispositif de contrôle interne du groupe Altarea s'appuie, conformément aux recommandations de l'AMF, sur les principes généraux de gestion des risques et de contrôle interne définis dans son cadre de référence élaboré en juillet 2010. Le contrôle interne vise à assurer :

- la conformité aux lois et règlements ;
- l'application des instructions et orientations fixées par la gérance ;
- le bon fonctionnement des processus internes de la Société, notamment ceux concourant à la sauvegarde de ses actifs ;
- la régularité et la fiabilité des informations comptables et financières, afin de donner une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats.

Le périmètre des sociétés auxquelles s'applique le contrôle interne est celui du groupe Altarea, à savoir l'ensemble constitué par la société Altarea et les sociétés qu'elle contrôle au sens des dispositions de l'article L. 233-3-I du Code de commerce, à l'exception des sociétés de copromotion dont la gestion est assumée par un partenaire commercial.

Le dispositif mis en place au sein du Groupe repose sur un dispositif de gestion des risques qui vise à identifier les principaux risques à maîtriser afin notamment de préserver la valeur, les actifs et la réputation de la Société, de sécuriser la prise de décision et les processus de la Société pour favoriser l'atteinte des objectifs, de favoriser la cohérence des actions avec les valeurs de la Société et de mobiliser les collaborateurs de la Société autour d'une vision commune des principaux risques.

Il est rappelé que les dispositifs de contrôle interne et de gestion des risques, comme tout système de contrôle, ne peuvent pas fournir une garantie absolue que les objectifs fixés seront atteints, et ce, en raison des limites inhérentes à tout système.

Par ailleurs, l'information donnée dans le cadre de l'identification des risques n'est pas nécessairement exhaustive et ne couvre pas l'ensemble des risques auxquels le Groupe pourrait être exposé dans le cadre de ses activités. Seuls les risques majeurs jugés sensibles sont identifiés ici.

3.1.2 Gouvernance du contrôle interne et de la gestion des risques

3.1.2.1 DISPOSITIF DE CONTROLE INTERNE ET DE GESTION DES RISQUES

L'animation du dispositif de contrôle interne et de gestion des risques est confiée à la direction du contrôle interne, sous la responsabilité du directeur juridique immobilier et de gestion des risques.

Dispositif de contrôle interne

Le dispositif de contrôle interne du groupe Altarea repose sur :

- une organisation par activité autour de trois lignes de métiers et des fonctions supports, avec un système en place de délégations de pouvoirs et de responsabilités ;
- une définition des missions et attributions des organes de gouvernance (cf. partie 6.2.3 « Conseil de surveillance » du Document de référence 2018 déposé à l'AMF sous le numéro D.19-0253) ;

- des systèmes d'information (cf. partie 3.1.3 « Procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière du Groupe »), des procédures et modes opératoires propres aux activités et objectifs des différents métiers du Groupe ;
- une politique de gestion des ressources humaines et des compétences avec notamment un plan de formation stratégique et une démarche partagée autour des entretiens annuels.

Le Groupe dispose par ailleurs d'outils de diffusion de l'information en interne tels que l'intranet, les notes de procédures, les instructions et le calendrier de clôture.

Dispositif de gestion des risques

Les principaux risques du Groupe font régulièrement l'objet de présentations détaillées au comité d'audit. Leur recensement est effectué dans une cartographie des risques établie par processus métiers et fonctions support. Cette

cartographie fait l'objet d'une actualisation périodique, la dernière ayant été réalisée au cours du 1^{er} semestre 2019 et présentée au comité d'audit le 31 juillet 2019 lors de l'examen des projets de comptes semestriels.

La direction du contrôle interne s'appuie sur l'analyse des risques identifiés au travers des cartographies pour l'élaboration de son plan d'actions. D'autres sources comme les synthèses des travaux de revue du contrôle interne ou les remarques et recommandations formulées par les commissaires aux comptes sont analysées et prises en considération pour la définition des actions à mener. Les dispositifs de maîtrise mis en place afin de couvrir les principaux risques du groupe Altarea sont décrits dans la partie 3.2 Facteurs de risques et dispositifs de maîtrise du présent document.

3.1.2.2 L'ENVIRONNEMENT DE CONTROLE

Le contrôle interne est fondé sur des règles de conduite et d'intégrité portées par les organes de gouvernance et communiquées à l'ensemble des collaborateurs. Les éléments clés des procédures de contrôle interne se déclinent de la manière suivante :

- la charte éthique a pour objectif principal de rappeler les valeurs et règles de conduite qui sont celles du Groupe, que tous les collaborateurs et mandataires sociaux se doivent de respecter dans le cadre de leurs relations de travail. Ainsi les principes clairs et précis définis par la charte doivent inspirer et guider au quotidien l'action de tous pour résoudre des questions de conduite, d'éthique professionnelle et de conflits d'intérêts, de manière claire et cohérente. Cette charte est disponible sur l'intranet du

Groupe et est remise systématiquement à chaque employé lors de son embauche ;

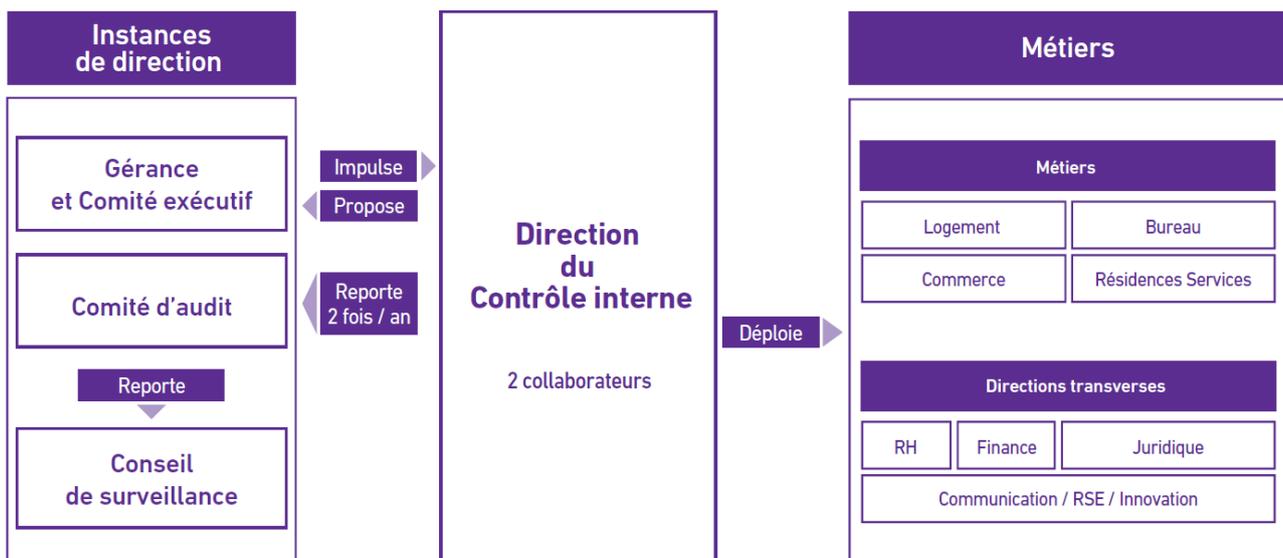
- l'ensemble des procédures et règles internes au Groupe encadre ses différentes activités : procédures opérationnelles sur la conduite à tenir dans le cadre des activités normales de la société et règles venant prolonger les principes énoncés dans la charte éthique quant aux questions de conflits d'intérêts, de lutte contre la corruption et le blanchiment ou encore de délit d'initiés.

Le Groupe poursuit quotidiennement le renforcement de son environnement de contrôle au travers du développement de son programme de conformité, conformément aux diverses exigences réglementaires.

3.1.2.3 PILOTAGE DU CONTROLE INTERNE ET DE LA GESTION DES RISQUES

Le contrôle interne et la gestion des risques est l'affaire de tous, de l'ensemble des collaborateurs aux organes de gouvernance.

L'organisation générale du contrôle interne est du ressort de la gérance qui, pour l'exercice de ses responsabilités, a mis en place un comité exécutif qu'elle réunit régulièrement. C'est sous son impulsion que les procédures de contrôle interne sont établies et que les orientations sont prises afin de maîtriser les risques liés à l'activité de la Société. Le conseil de surveillance, assisté du comité d'audit, joue un rôle important en matière de contrôle dans le cadre de sa mission de contrôle permanent de la gestion de la Société (cf. partie 6.2.3 « Conseil de Surveillance » du Document de référence 2018).



3.1.2.4 MISSIONS PRIORITAIRES DE LA DIRECTION DU CONTROLE INTERNE

La direction du contrôle interne est en charge de coordonner et d'appuyer les actions de contrôle interne, qui sont assurées dans les différentes filiales. Ses missions prioritaires sont notamment :

- de veiller à la connaissance et au respect du règlement intérieur et de la charte éthique, et au bon fonctionnement des comités spécialisés du conseil de surveillance ;
- de réaliser une veille des obligations réglementaires relatives au contrôle interne ;
- d'identifier et d'assister les pôles dans l'identification des risques ;
- d'établir ou d'assister les pôles dans l'établissement de procédures opérationnelles ;
- d'examiner les règles d'engagement des opérations, de recenser les procédures existantes et de les harmoniser, le cas échéant ;
- d'effectuer tous contrôles du respect des procédures.

Pour remplir ses missions, la direction du contrôle interne s'appuie également sur :

- des cabinets spécialisés aux fins d'assistance et de conseils ;
- un certain nombre de relais au sein du Groupe pour le suivi et le contrôle des risques et engagements opérationnels.

De plus, chaque collaborateur du groupe Altarea a un rôle de proposition en matière d'actualisation du dispositif de contrôle interne. Les responsables opérationnels veillent à l'adéquation des processus avec les objectifs qui leurs sont assignés.

3.1.3 Procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière du Groupe

Le Groupe est particulièrement sensible à la fiabilité des processus budgétaires, à la correcte consolidation des données comptables, ainsi qu'à la qualité des données financières publiées. La clarté de l'information financière et la conformité des méthodes comptables utilisées font l'objet d'une étroite surveillance par les Commissaires aux comptes, ainsi que par le Comité d'audit et le Conseil de surveillance. Le groupe Altarea estime ainsi les risques liés à l'élaboration de l'information financière comme étant modérés, compte tenu de l'ensemble des processus en place.

Comités Financiers

Afin de maîtriser les risques financiers et comptables qui pourraient survenir, la tenue d'un comité financier opérationnel est organisée tous les quinze jours et rassemble la gérance, le directeur général finance, la directrice financière adjointe ainsi que les responsables concernés, selon les problématiques abordées. C'est au cours de ces comités que la direction financière corporate évoque les sujets financiers du moment.

Un comité financier transversal est organisé trimestriellement entre les directions financières corporate et opérationnelles afin de garantir un pilotage commun de l'activité et un renforcement des interconnexions. Ce comité rassemble tous les managers de la fonction finance et repose sur un partage des objectifs et des enjeux ainsi que sur une transversalité de l'information.

Organisation comptable et financière, et principales procédures de contrôle

(i) Organisation comptable et financière

Les équipes comptables et financières sont structurées par pôle (*holding* du Groupe, pôle commerce France, Italie et Espagne, et pôle promotion) afin de permettre des contrôles à chaque niveau.

Au sein des pôles opérationnels, les principales fonctions comptables et financières sont organisées avec :

- des comptabilités sociales physiquement tenues par les salariés du Groupe pour chaque filiale opérationnelle ;
- des contrôleurs de gestion en charge de la revue des résultats de chaque filiale opérationnelle.

Chacun des pôles d'activité établit des comptes consolidés au niveau de son palier avec des équipes dédiées.

Au sein de la direction financière corporate, la directrice financière adjointe est notamment responsable de la qualité et de la fiabilité de l'élaboration de l'ensemble de l'information comptable publiée ou réglementaire : comptes consolidés (référentiel IFRS), comptes sociaux (référentiel français) et information prévisionnelle (loi de 1984) de la Société. Cette direction est en charge de la coordination de la relation avec les commissaires aux comptes pour l'ensemble du Groupe et établit à chaque échéance semestrielle ou annuelle un rapport d'activité consistant avec l'information comptable.

(ii) Principales procédures de contrôle

Les principales procédures de contrôle mises en œuvre dans le cadre de l'élaboration de l'information comptable et financière sont les suivantes :

- processus formalisé de contrôle budgétaire et de planification intervenant deux fois par an (en avril/mai et en octobre/novembre) avec comparaison des données réelles et des données budgétaires validées par le *management* des activités et du Groupe. Ces processus facilitent la préparation et le contrôle des arrêtés semestriels et annuels des comptes du Groupe. Le budget est présenté et mis à disposition des commissaires aux comptes préalablement à chaque arrêté ;
- procédure verticale de remontée des informations des différentes directions opérationnelles (calendriers et instructions de clôture, réunions trimestrielles, tableau de bord de suivi des remontées) avec vérifications par les contrôleurs de gestion opérationnels (par activité dans le pôle commerce et par région dans le pôle promotion) avant transmission à la direction financière corporate et procédures transversales de contrôle (contrôles de cohérence, réconciliations données de gestion opérationnelle/comptabilité et budget/réalisé, réconciliations inter-compagnies...) ;
- analyse des événements significatifs : les principaux événements susceptibles d'avoir une influence significative sur les états financiers (acquisitions, cessions, restructurations, etc.) font l'objet de simulations et de notes d'explications élaborées par la direction financière corporate ou par les pôles. Le traitement comptable des opérations complexes (opérations de structure significatives, opérations de financement corporate, conséquences fiscales d'opérations) est systématiquement présenté en amont de l'élaboration des comptes aux commissaires aux comptes. Ces éléments servent ensuite à documenter les annexes aux états financiers consolidés ou individuels ;
- *reportings*, suivi d'indicateurs et arrêtés comptables trimestriels :
 - arrêtés comptables non audités (31 mars et 30 septembre) donnant lieu à l'établissement des états financiers et à l'analyse des principaux indicateurs (chiffre d'affaires et endettement financier net) ;
 - *reportings* périodiques des filiales opérationnelles à la gérance et aux directions exécutives dans le pôle commerce (*reporting* patrimoine semestriel, suivi mensuel de l'activité des centres commerciaux...), et dans le pôle promotion pour compte de tiers (*reporting* mensuel du pôle et tableaux de bords mensuels des filiales sur les principaux indicateurs d'activité) ;

- documentation du processus de clôture des comptes :
 - pôle commerce : matrice formalisant l'ensemble du dispositif de contrôle interne en matière de clôture des comptes, existence de dossiers bilan par société divisés par fonctions (achats, ventes, trésorerie, capitaux...) destinés à documenter le traitement des opérations réalisées tant sur le plan économique, juridique que financier, formalisation du suivi des recours et contentieux ;
 - pôle promotion pour compte de tiers : manuel de consolidation et des procédures comptables, formalisation du suivi des recours et contentieux ;
 - *holding* : plan de comptes Groupe avec glossaire et table de passage entre les comptabilités locales et Groupe, schéma comptable des opérations les plus courantes (contrats de location simple, marge à l'avancement, etc.), dossier électronique documentant les comptes consolidés classifiés par poste des états financiers, notes annexes dont engagements hors bilan et impôt ;
- contrôle des comptes des filiales françaises et étrangères au travers d'audits contractuels.

Les systèmes d'information

L'élaboration de l'information comptable et financière s'appuie sur des systèmes d'information métiers et financiers performants. Des contrôles manuels et automatiques existent afin de sécuriser les flux et les traitements de données issues de ces systèmes.

(i) Logiciel du pôle commerce

Le pôle commerce utilise le logiciel de gestion locative et immobilière Altaix en France, en Italie et en Espagne. Cet outil « métier » est interfacé avec le logiciel de comptabilité sociale Sage. Ce dernier est doté d'un référentiel unique (plan de comptes, tiers, analytique...), et permet des analyses transversales multi-sociétés.

(ii) Logiciel de gestion des opérations immobilières

Le pôle promotion utilise le logiciel de gestion des opérations immobilières Primpromo qui permet l'optimisation du suivi et du contrôle des opérations lors de chacune de leurs phases. Cet outil « métier » est interfacé avec le logiciel comptable Sage et les données présentes dans les deux systèmes sont régulièrement rapprochées.

Les besoins d'évolutions et les développements de l'outil métiers sont suivis au travers d'un comité spécifique intégrant les contrôleurs financiers, les directions métiers (marketing, comptabilité,...) et le responsable des systèmes informatiques du pôle.

Le logiciel de comptabilité sociale Sage est en place depuis avril 2018.

(iii) Logiciel de consolidation

Le logiciel de consolidation SAP BFC – *Business Financial Consolidation* – utilisé au sein du Groupe, de par sa structure, constitue une plateforme permettant une forte intégration des systèmes comptables. Il permet donc une réduction du risque d'erreurs matérielles.

Les données Sage sont intégrées dans le logiciel de consolidation SAP BFC via une procédure commune à l'ensemble du Groupe. L'intégration de ces données conduit à des contrôles réalisés chaque trimestre par rapprochement avec les données Primpromo du pôle promotion (budgets d'opérations, cumul des ventes) et/ou budgétaires (résultat net), et les données sociales et/ou budgétaires du pôle commerce (exhaustivité des données intégrées, cut-off, loyers bruts, loyers nets, frais généraux, RH, endettement net, ...).

Par ailleurs, le logiciel SAP DM – *Disclosure Management* – permet la gestion sécurisée depuis le logiciel SAP BFC jusqu'à l'annexe aux comptes consolidés des données chiffrées et de leurs commentaires. Ce progiciel est également utilisé pour la coordination des différents contributeurs au document d'enregistrement universel et la réalisation de ce dernier, et permet ainsi une revue systématique et croisée des différentes parties.

(iv) Logiciel de reporting budgétaire et de planification financière

Un logiciel de *reporting* budgétaire et de planification financière SAP BPC – *Business Planning Consolidation* – est implémenté pour l'ensemble du Groupe. Ce logiciel s'appuie

sur les données opérationnelles issues des systèmes métier pour restituer des données consolidées budgétaires. Les informations consolidées prévisionnelles sont comparées aux données réelles importées de l'outil d'établissement des comptes consolidés (SAP BFC). Les écarts significatifs sont explicités.

(v) Logiciel de trésorerie

Le Groupe utilise le logiciel de trésorerie Sage 1000 pour la gestion de la trésorerie, interfacé automatiquement avec les logiciels de comptabilité sociale permettant ainsi le transfert automatisé des prévisions à court terme de la comptabilité vers la trésorerie ou encore la comptabilisation automatique de certaines données de la trésorerie vers la comptabilité.

Depuis mai 2018, le Groupe a changé son système de communication bancaire et a basculé l'ensemble de ses flux en signature électronique avec le protocole sécurisé EBICS TS. Ce module est interfacé avec l'ensemble des ERP du Groupe permettant ainsi la mise à disposition des relevés de comptes et autres relevés d'informations vers les ERP ou encore le transfert sécurisé des fichiers de paiements et de prélèvements depuis les ERP vers le système de communication bancaire.

Afin de prévenir les risques portants sur la gestion de la trésorerie, un rapprochement des soldes bancaires ainsi qu'une analyse de la variation du solde de trésorerie sont réalisés quotidiennement sur l'ensemble des pôles par l'équipe de trésorerie : rapprochement des données bancaires avec les prévisions à court terme, contrôle des soldes, analyse de la variation quotidienne des positions bancaires.

3.2 Facteurs de risques et dispositifs de maîtrise

La Société a procédé à l'identification des principales catégories et des risques les plus importants, présentés dans un ordre que le Groupe considère être l'ordre d'importance décroissant au sein de chaque catégorie. Les six catégories identifiées sont les suivantes :

- Risques inhérents aux activités du Groupe ;
- Risques liés à la sûreté, aux systèmes d'information et aux données personnelles ;
- Risques juridiques, réglementaires, fiscaux et assurances ;
- Risques sociaux et environnementaux ;
- Risques associés à la politique de financement et aux capacités financières d'Altea ;
- Risques liés à la gouvernance et à l'éthique.

Cette présentation correspond, après prise en compte des moyens de maîtrise mis en place par la Société, à la perception actuelle du Groupe de l'importance de ces facteurs de risque, fondée sur la probabilité actuellement perçue que ces risques se matérialisent, et de l'ampleur estimée de leur impact négatif.

L'attention des investisseurs est toutefois attirée sur le fait que d'autres risques totalement ou partiellement inconnus et dont la survenance n'est pas envisagée à la date de dépôt du présent Document d'enregistrement universel, peuvent exister et pourraient avoir une incidence négative sur l'activité du Groupe.

Des mesures et procédures de suivi spécifiques sont mises en place par la Société afin de limiter la survenance des risques identifiés.

3.2.1 Risques inhérents aux activités du Groupe

3.2.1.1 RISQUES LIES A L'EVOLUTION DU MARCHE IMMOBILIER ET DE L'ENVIRONNEMENT ECONOMIQUE

Facteurs de risques

Altea intervient dans divers secteurs de l'immobilier, notamment dans l'immobilier commercial, l'immobilier résidentiel et d'entreprise, et les résidences services. Au-delà des facteurs de risques propres à chaque actif, l'activité est soumise à des aléas et risques systémiques spécifiques dont en particulier la nature cyclique de chacun de ces sous-secteurs. La stratégie définie et les politiques mises en œuvre visent à limiter les effets négatifs de ces risques.

Une évolution des règles fiscales n'est pas à exclure, avec des impacts plus ou moins favorables à l'activité de promotion immobilière. Les dispositifs économiques et

fiscaux en vigueur concernant le secteur de l'immobilier résidentiel sont les suivants :

- le dispositif « Pinel » est destiné, dans les zones urbaines connaissant une pénurie de logements, à offrir des loyers accessibles pour des foyers modestes. La réduction d'impôt pour l'investisseur pouvant atteindre 21 % du prix d'acquisition, plafonnée à 300 000 euros et 5 500€/m², est étalée sur 12 ans au maximum, selon la durée de l'engagement de location (6, 9 ou 12 ans). Les locataires qui doivent respecter des plafonds de ressources se voient proposer des loyers inférieurs au prix du marché d'environ 20 %. L'objectif affiché de cette mesure est d'augmenter sensiblement la production de logements neufs par un dispositif fiscal plus incitatif en contrepartie d'exigences en termes sociaux. Ce dispositif a été reconduit par la loi de finances 2018 jusqu'en 2021 en le réservant aux « zones tendues » (A ; A bis ; B1).

- le dispositif du prêt à taux zéro (PTZ+) destiné à favoriser l'accession s'adresse aux accédants sous conditions de ressources pour des logements neufs et permet d'emprunter au maximum 40 % du prix d'acquisition dans la limite de 60 000 euros pour un célibataire et de 138 000 euros pour une famille de cinq personnes, en zone A. Le dispositif modulé en fonction des zones géographiques est reconduit pour toutes les zones en 2018 et 2019 et limité aux zones « tendues » (A ; A bis ; B1) en 2020 et 2021.

Il est à noter que 99% du *pipeline* de logement Altea Promotion est composé d'opérations présentes en zone A et B1.

Dispositifs de maîtrise

Le positionnement du groupe Altea sur plusieurs segments du marché de l'immobilier (centres commerciaux, immobilier résidentiel et d'entreprise et résidences services), lui permet d'optimiser son profil risque/rentabilité. Par ailleurs, l'évolution de ces marchés, de l'environnement économique et de la concurrence est suivie de près par la gérance et le comité exécutif, qui mettent en œuvre la stratégie et les politiques visant à anticiper et limiter ces risques.

3.2.1.2 RISQUES LIES AUX OPERATIONS DE DEVELOPPEMENT

Facteurs de risques

Les risques liés aux opérations de développement sont multiples ; Ils comprennent en particulier :

- le risque administratif lié aux aléas des obtentions des autorisations d'exploitations commerciales et permis de construire et aux recours éventuels qui peuvent retarder le processus de développement ;

- le risque de construction lié éventuellement aux décalages des calendriers de réalisation (fouilles archéologiques, typologie des sols, dépollution), aux surcoûts de travaux, à la pénurie d'entreprises de travaux conformes en raison notamment du nombre de chantiers sur le territoire national et du contexte de taille des chantiers de plus en plus importante, à la défaillance d'entreprises, aux capacités d'adaptation des entreprises et prestataires notamment aux nouvelles normes et aux litiges éventuels avec les entreprises de construction ;
- le risque commercial, notamment lié à l'inadéquation des produits développés, à la durée importante du montage de certaines opérations ou à la défaillance des enseignes ;
- le risque d'exécution vis-à-vis de ses clients, lorsque le Groupe intervient en qualité de promoteur en signant des VEFA ou des CPI pour lesquels il s'engage à construire un immeuble pour un prix et un délai fixé. Ce risque peut être une non-conformité du produit livré ou un retard de livraison ;
- en matière d'immobilier d'entreprise le risque de marché lorsque le Groupe intervient en tant qu'investisseur, s'il ne parvient pas à revendre ou à louer le bien. Il se peut alors que le Groupe doive supporter un risque de portage prolongé ;
- le risque lié à la concurrence ayant un effet notamment sur les opérations d'acquisitions de terrains/centres commerciaux, le prix de vente des produits, ou la disponibilité des sous-traitants.

Dispositifs de maîtrise

Développement de centres commerciaux

(i) France

Le contrôle de ces risques est notamment assuré à travers le comité d'investissements, comité spécialisé du conseil de surveillance (cf. paragraphe 6.2.3.2 « Fonctionnement du conseil, préparation et organisation des travaux » dans la section « Comités spécialisés » du Document de référence 2018 déposé auprès de l'AMF sous le numéro D.19-0253) et par plusieurs autres comités qui sont présentés ci-après :

- le comité « développement / opérationnel / montage » : en présence de la direction générale de la filiale, ce comité hebdomadaire définit et fixe les objectifs opérationnels pour chaque projet, suit les engagements de travaux, valide les budgets initiaux et, le cas échéant, leur révision. Une fois par mois, il est présidé par la gérance du Groupe et traite les dossiers les plus stratégiques ;
- le comité « coordination/commercialisation » : ce comité permet à la direction générale de définir et fixer les objectifs de commercialisation pour chaque projet. La pré-commercialisation permet de limiter le risque commercial ;
- le comité de direction élargi : ce comité réunit les membres du comité de direction d'Altarea Commerce et les principaux directeurs opérationnels. Il traite de

l'ensemble des sujets de la filiale (développement, exploitation, commercialisation, valorisation, juridique).

Par ailleurs, le département études et prospective coordonne le travail d'analyse économique et concurrentielle du patrimoine et apporte aux équipes un éclairage opérationnel sur les évolutions du commerce et du métier afin d'adapter les produits développés au marché.

Les risques liés aux opérations de développement sont également suivis au travers de plusieurs processus et *reportings* :

- suivi des investissements : les investissements autorisés font l'objet d'un suivi mensuel par affaire et d'un système de contrôles par la direction opérationnelle et la direction financière ;
- un état trimestriel est établi pour chaque projet en développement ou réalisation faisant mention des engagements et des dépenses réalisées, ainsi que du restant à investir ;
- processus de validation semestrielle des budgets d'opérations : bouclage des factures de travaux avec la comptabilité et calage des frais financiers en fonction des conditions de marché, revue des plannings. Cette procédure intègre la signature des budgets d'opération en cours de travaux par la direction générale de la filiale.

Les dossiers de demandes d'autorisation administratives (permis de construire, commission départementale d'aménagement commercial) font l'objet d'un examen préalable par un cabinet d'avocat spécialisé.

(ii) Italie et Espagne

Pour ces deux pays, les nouveaux investissements sont soumis au comité d'investissements du Groupe.

- En Italie, le comité de direction se réunit mensuellement. Une réunion spécifique peut-être également organisée en présence de la gérance du Groupe, selon les sujets à l'ordre du jour. Depuis 2011, le modèle d'organisation, de gestion et de contrôle en Italie est mis en place conformément au décret législatif 231/2001. Ce modèle prévoit notamment la mise en place d'un organisme de vigilance chargé de surveiller l'application et la pertinence du modèle et comprenant deux personnes : un avocat et un expert-comptable et fiscal.
- En Espagne, les nouveaux développements ont été arrêtés.

Par ailleurs, des réunions mensuelles sont organisées entre la gérance d'Altarea et la direction générale des filiales.

Développement de logements et bureaux

Les principaux risques liés aux opérations de développement portent sur l'activité de promotion immobilière. Les procédures mises en place en la matière sont détaillées ci-dessous.

(i) Immobilier résidentiel et d'entreprise

En matière d'immobilier résidentiel, il existe le Guide de *Management des Opérations* (GMO), recueil des bonnes pratiques applicables aux étapes clés de la réalisation d'un

programme de logements. Ce guide a pour vocation de définir le rôle de chacun des acteurs de la promotion en matière de logements, d'améliorer et d'homogénéiser les pratiques et de faciliter les interfaces avec les fonctions partenaires. Il est disponible sur l'Intranet du Groupe et des formations sont dispensées à l'ensemble des collaborateurs impliqués.

Les dispositifs décrits ci-dessous visent également à couvrir les risques liés au développement d'opérations :

- les comités des engagements se réunissent chaque semaine et examinent tous les projets immobiliers aux principaux stades constituant un engagement pour la Société : signature d'une promesse au stade foncier, mise en commercialisation, acquisition du terrain, démarrage des travaux. Parallèlement à l'opportunité et l'intérêt de réaliser l'opération, cette dernière est soumise à chaque stade à la validation de données objectives : taux de marge, pourcentage de pré-commercialisation lors de l'acquisition du foncier puis au moment de la mise en chantier, validation du coût des travaux, BFR ...

Au-delà du processus des comités des engagements, le directeur des engagements intervient avec l'aide des directeurs financiers des directions régionales sur tous les sujets engageant la Société et ne relevant pas directement des comités des engagements. Il peut se faire communiquer tout projet de protocole, promesse de vente, contrats spécifiques... Il est également informé de l'évolution de dossiers opérationnels importants pour la Société au titre du risque qu'ils peuvent présenter en termes de montants ou de montage juridique, par exemple. Il est l'interlocuteur de la direction du contrôle interne du Groupe pour les questions relatives à la gestion des risques et au contrôle interne.

- la direction technique nationale est principalement composée de la direction des marchés et de la direction de la construction :
 - la direction des marchés et, pour l'immobilier d'entreprise, la direction technique, sont en charge de la mise en place et du suivi des procédures nationales relatives à la pertinence économique et la qualité des estimations des opérations. En effet, elle intervient pour estimer les coûts de construction retenus dans les budgets prévisionnels des opérations et ce dès la signature de la promesse d'achat du terrain. Les coûts sont actualisés au fur et à mesure de l'avancement de la définition du produit. Cette direction est également en charge de la consultation des entreprises préalable à la signature des marchés de travaux. La sélection des entreprises se fait par appel d'offres, en fonction de cahiers des charges définis ;
 - la direction de la construction est, quant à elle, en charge de la mise en place et du suivi des procédures nationales relatives au suivi de l'exécution des travaux et de la qualité.
- en immobilier résidentiel, le Groupe dispose d'un outil commercial propre constitué par des filiales dédiées. Ces structures comprennent entre autres : un pôle marketing notamment en charge de la captation des contacts et des campagnes nationales, un pôle chargé de

l'établissement et de l'évolution du cahier des charges produits en fournissant des études et avis aux responsables du développement pour évaluer les marchés locaux, et un pôle dédié à la gestion de la relation client et au service après-vente. En outre, l'outil informatique de suivi budgétaire de chaque opération est alimenté en temps réel par les données commerciales (réservations et ventes) et permet à chaque responsable de suivre l'avancement des programmes dont il a la charge. Enfin, un état de l'activité commerciale est établi chaque semaine retraçant les ventes de la semaine et le cumul mensuel.

Ces deux dernières directions mettent leurs expertises au service des directions régionales, élaborent et diffusent des processus de travail nationaux et animent respectivement les directions commerciales, les responsables SAV, les directions techniques et les directions de la construction régionales. En immobilier d'entreprise, il est fait appel à des commercialisateurs externes.

- *reportings* et revues périodiques des budgets d'opérations : en immobilier résidentiel, des *reportings* (état des réservations et des actes authentiques consolidés, portefeuille d'opérations sous promesse, suivi des engagements sur opérations en développement) sont transmis mensuellement aux membres du comité de direction générale de Cogedim, à la direction financière corporate, au président du conseil de surveillance et à la gérance d'Altarea. En ce qui concerne l'immobilier d'entreprise, les revues sont effectuées et transmises trimestriellement à la direction générale.

Par ailleurs, dans le cadre du processus budgétaire, l'ensemble des budgets d'opération sont mis à jour au moins deux fois par an en plus des mises à jour à chacun des stades faisant l'objet d'un comité d'engagement spécifique (cf. supra).

- dossiers de demande de permis de construire : pour les opérations de taille importante ou présentant des problématiques spécifiques, les dossiers de demande de permis de construire sont soumis à un cabinet d'avocat spécialisé (participation à l'élaboration de la demande ou audit du dossier finalisé).

(ii) Résidences Services

Le groupe Altarea conçoit – sous la marque Cogedim Club® – des résidences services à destination des seniors alliant une localisation au cœur des villes et un panel de services à la carte. Fin 2018, 12 résidences Cogedim Club® sont en exploitation. Le Groupe a fait le choix de maîtriser à la fois la conception et la promotion de ces résidences, et d'en assurer aussi l'exploitation et la gestion locative dans le temps. En plus des résidences seniors, le Groupe développe également une gamme étendue de résidences services : résidences étudiantes, résidences tourisme affaires, résidences exclusives ...

3.2.1.3 RISQUES LIÉS AUX ACTIFS ET À L'ACTIVITÉ DE FONCIÈRE

Facteurs de risques

Les risques liés aux actifs en exploitation et à l'activité de foncière commerce et de bureaux sont de plusieurs ordres :

- risques liés à la commercialisation des bureaux ou centres et à la re-commercialisation de ces derniers, en particulier dans un contexte économique difficile et en pleine mutation ;
- risques liés à la gestion du patrimoine et aux décisions d'arbitrage (estimation du rendement de nouvelles acquisitions, délais de cession d'actifs...) ;
- risques liés à l'exploitation des centres commerciaux (maintenance et mises aux normes des installations, risques naturels ou technologiques, sinistres accidentels, fermeture administrative d'un centre, actes terroristes...).

Dispositifs de maîtrise

(i) France

Les risques liés aux actifs et à l'activité de foncière sont couverts par les dispositifs suivants :

- la tenue du comité patrimoine qui permet à la direction générale de définir et de fixer les objectifs d'*Asset Management* pour chaque actif. Ce comité s'appuie notamment sur les travaux de la direction de l'*Asset Management*. Les *Asset Managers* représentent le propriétaire aux assemblées générales de copropriété aux côtés des équipes patrimoine, participent aux différents comités internes, mettent en œuvre le programme d'arbitrage, participent au processus d'acquisitions immobilières, coordonnent le *reporting* opérationnel et financier pour compte de tiers le cas échéant, mesurent la performance des actifs et mettent en œuvre la stratégie du Groupe sur les actifs ;
- la réalisation de due diligences avant toute acquisition d'actifs en exploitation afin de limiter les risques liés à l'évaluation et à l'intégration en patrimoine de ces centres ;
- le comité de coordination commerciale suit de façon hebdomadaire l'ensemble des événements de recommercialisation pour fixer les conditions de renouvellement des contrats de baux sur le patrimoine. Un système de fiche navette est également systématiquement appliqué engageant la signature des responsables métiers concernés. En outre, afin d'assurer la correcte application des contrats de baux, une mission récurrente a été confiée à un cabinet externe indépendant, qui chaque année, audite la correcte facturation des loyers et des charges sur 3 ou 4 sites différents ;
- le comité exécutif commerce et le comité de direction commerce se réunissent tous les quinze jours afin de recenser les enjeux stratégiques liés aux centres commerciaux en exploitation et en développement ;

- des *reportings* sur le patrimoine : les responsables opérationnels chargés de la gestion du patrimoine transmettent régulièrement à la direction financière du Groupe des états et documents financiers, qui portent en particulier sur les prévisions de recettes (loyers) et de dépenses non répercutables aux locataires, les locaux vacants, l'évolution des loyers faciaux, facturés et bruts. Il existe un *reporting* patrimonial semestriel qui offre une synthèse globale de l'activité des centres en patrimoine ;
 - Un *reporting* systématique des taux de recouvrement et des impayés permet d'anticiper au mieux la zone de risque d'insolvabilité des locataires, sur l'activité de foncière. Le service de la gestion locative produit ce *reporting* et organise des réunions de recouvrement mensuelles. Un comité d'accompagnement des enseignes, le cas échéant, arbitre l'accompagnement des locataires en difficulté ;
 - un programme d'assurances des actifs en exploitation (cf. paragraphe 3.2.3.4 « Risques liés aux coûts et à la disponibilité des couvertures d'assurances appropriées » dans la section « Synthèse des couvertures d'assurances ») ;
 - la sécurité des centres en exploitation : les vérifications et visites des organismes de contrôle et des commissions de sécurité font l'objet d'une planification, sachant qu'une revue des procès-verbaux est réalisée dans le cadre de la procédure de suivi des prescriptions des commissions de sécurité par la direction de l'exploitation ;
 - la gestion électronique des données (GED) : l'ensemble des documents papiers originaux tels que notamment, les dossiers contractuels locatifs, ou encore les autorisations administratives mais aussi les différents protocoles sont numérisés puis stockés auprès d'un prestataire spécialisé. Ainsi, l'ensemble des documents originaux produits par l'entreprise est sécurisé.
- ##### (ii) Italie et Espagne
- En Italie, l'activité de l'ensemble des centres commerciaux en exploitation est revue dans le cadre des comités de gestion / recommercialisation. Ces centres font par ailleurs l'objet de rapports de gestion mensuels transmis à la direction générale du Groupe.
 - En Espagne, Altarea España est propriétaire d'un centre commercial pour lequel elle assure la gestion patrimoniale. Les rapports de gestion et de recommercialisation mensuels du centre sont transmis à la direction générale du Groupe.

3.2.1.4 RISQUES D'INSOLVABILITÉ DES LOCATAIRES ET DES ACQUÉREURS

Facteurs de risques

Le contexte économique actuel mêlant difficulté d'obtention de crédits bancaires, fiscalité plus complexe et en évolution constante pour les particuliers et les entreprises, hausse des prix des logements et évolution des habitudes de

consommation est un des principaux faits générateurs au risque d'insolvabilité.

Dans les centres commerciaux, la capacité d'Altea à collecter les loyers dépend de la solvabilité de ses locataires. La situation de défaut de paiement de certains locataires pourrait affecter les résultats d'exploitation du Groupe. Une conjoncture économique plus défavorable pourrait se traduire par une véritable récession ayant un impact significatif sur le comportement des consommateurs et mettrait en difficulté les enseignes et commerçants locataires. Le loyer reste la plupart du temps épargné, les locataires redoutant leur éviction et la perte de leur fonds de commerce.

En immobilier résidentiel et d'entreprise, une hausse des taux et une dégradation de la solvabilité des ménages impacteraient principalement la demande pour les logements en cours de commercialisation.

Enfin, les résidences services gérées par le Groupe, pourraient également se voir impactées par une dégradation de la solvabilité des ménages avec un risque sur le taux d'occupation. Ce risque pourrait avoir un impact négatif sur l'exploitation de ces résidences dans la mesure où le Groupe assure une rentabilité garantie aux investisseurs, sur un placement long terme.

Dispositifs de maîtrise

En commerce, le Groupe veille à la qualité de signature des locataires et à l'attractivité des enseignes avant la conclusion de tous ses baux avec pour objectifs des durées fermes maximisées des contrats, la liquidité des sûretés prêtées par les enseignes et l'obtention de modes de paiement automatiques par prélèvement. Des procédures sont en place notamment grâce à un *reporting* systématique des taux de recouvrement et des impayés qui permet d'anticiper au mieux la zone de risque d'insolvabilité des locataires. Le service de la gestion locative produit ce *reporting* et organise mensuellement des réunions de recouvrement. Un comité d'accompagnement des enseignes mensuel arbitre, le cas échéant, l'accompagnement des locataires en difficulté.

En ce qui concerne l'immobilier résidentiel, la remise des clés du logement n'est pas effectuée tant que l'acquéreur n'a pas payé le solde du prix de vente. La Société bénéficie par ailleurs du privilège du vendeur sur le bien concernant les logements déjà commercialisés. Toutefois, afin d'éviter l'allongement des délais de paiement, l'acceptation ou l'avancement des dossiers de crédit des acquéreurs est vérifié avant la signature de l'acte authentique. Des *reportings* mensuels sur les impayés sont également diffusés aux directions opérationnelles pour suivi.

En immobilier d'entreprise, il est procédé à l'analyse crédit des locataires et à l'obtention de la part des acquéreurs de fortes garanties sur le paiement qui peuvent prendre la forme de séquestre de tout ou partie du prix ou de garantie bancaire de paiement.

Enfin, les équipes dédiées à l'activité des résidences services effectuent mensuellement un rapprochement entre

les facturations et les règlements, ce qui permet d'identifier rapidement les éventuels retards de paiement. Dans de tel cas, les gestionnaires informent la direction de la résidence concernée pour action.

3.2.1.5 RISQUES LIES A L'EVALUATION DES ACTIFS IMMOBILIERS

Facteurs de risques

L'évaluation du portefeuille d'actifs immobiliers tertiaires d'Altea est liée à de nombreux facteurs externes (conjoncture économique, marché de l'immobilier tertiaire, taux d'intérêt...) et internes (taux de rendement et performances des centres) susceptibles de varier de façon significative.

Dispositifs de maîtrise

En application des normes IAS 40 et IFRS 13, Altea a opté pour le modèle de la juste valeur et valorise ses immeubles de placement à la juste valeur à chaque fois que celle-ci peut être déterminée de façon fiable.

- Les immeubles en exploitation sont systématiquement évalués à la juste valeur, sur la base d'expertises indépendantes. Au 31 décembre 2018, l'intégralité de la valeur du patrimoine en exploitation a fait l'objet d'une expertise externe⁽¹⁾.
- Les immeubles de placement en cours de développement et de construction sont évalués soit au coût soit à la juste valeur selon les règles suivantes :
 - les immeubles en phase de développement avant acquisition du terrain et les terrains non encore construits sont évalués au coût ;
 - les immeubles en cours de construction sont évalués à la juste valeur si la majeure partie des incertitudes pesant sur la détermination de la valeur ont été levées ou si la date de livraison de l'immeuble est proche.

Les actifs du groupe Altea font l'objet d'une évaluation externe indépendante deux fois par an. L'évaluation des actifs du Groupe est confiée à Cushman & Wakefield – (en France, en Italie et en Espagne) et à Jones Lang Lasalle (en France).

Les honoraires versés aux experts sont déterminés de façon forfaitaire préalablement aux campagnes d'évaluation et s'élèvent à 231 170 euros HT pour l'année 2018, incluant les honoraires au titre de l'établissement de « *reliance letters* » exigées par les organismes bancaires. Ils ne sont pas proportionnels à la valeur des actifs évalués et représentent pour chacun des cabinets d'expertise moins de 10% de leur chiffre d'affaires.

Un rapport détaillé daté et signé est produit pour chacun des actifs évalués par les experts selon les méthodes présentées dans le chapitre 2.2 « Annexe aux comptes consolidés » du Document de référence 2018.

⁽¹⁾ Cf. Note 2 de l'annexe aux comptes consolidés » (chapitre 32.2 du Document de référence 2018 déposé à l'AMF sous le numéro D.19-0253) pour plus d'informations sur la méthode retenue pour l'évaluation des actifs, et Note 7 de l'annexe aux comptes consolidés » (chapitre 2.2 du

Document de référence 2018 déposé à l'AMF sous le numéro D.19-0253) pour l'analyse des immeubles de placement au bilan au 31.12.2018.

Les rapports condensés des experts immobiliers de la Société figurent ci-après, étant précisé que, pour autant que la Société le sache et soit en mesure de l'assurer à la lumière des données publiées, aucun fait n'a été omis qui rendrait les informations reproduites, inexactes ou trompeuses :

Rapport condensé Société ALTAREA – 31 décembre 2018

1.1 Contexte général de la mission d'expertise

Cadre général

- Le groupe ALTAREA-COGEDIM fait réaliser périodiquement des expertises en valeur vénale de l'ensemble de ses actifs immobiliers afin de produire au marché financier chaque semestre (au 30 juin et au 31 décembre) une valorisation de l'ensemble de son patrimoine certifiée par des Experts indépendants.
- Dans ce cadre, Cushman & Wakefield Valuation France, Cushman & Wakefield Italy et Cushman & Wakefield Spain ont été mandatés pour réaliser la valorisation d'une partie des actifs situés en France métropolitaine, en Italie et en Espagne selon une convention signée entre les parties pour les années 2015 à 2018.
- Cushman & Wakefield Valuation France, Cushman & Wakefield Italy et Cushman & Wakefield Spain filiales de Cushman & Wakefield (anciennement DTZ), déclarent accomplir leur mission en toute indépendance capitalistique et financière, et disposer des compétences nécessaires à l'expertise des actifs concernés selon l'éthique professionnelle.
- Cushman & Wakefield Valuation France, Cushman & Wakefield Italy et Cushman & Wakefield Spain attestent n'avoir aucun conflit d'intérêt pour cette mission.
- La mission est en conformité avec la recommandation de l'AMF sur la représentation des éléments d'évaluation et des risques du patrimoine immobilier des sociétés cotées publiées le 8 février 2010.

Mission actuelle

La mission de Cushman & Wakefield Valuation France, Cushman & Wakefield Italy et Cushman & Wakefield Spain de décembre 2018 a consisté en l'expertise des sites avec visite intérieure partielle et extérieure d'une partie du patrimoine, et la détermination des valeurs vénales tenant compte des conditions d'occupation, à la date du 31 décembre 2018.

Le périmètre des sites expertisés, selon la classification d'ALTAREA, consiste en 18 sites en exploitation répartis comme suit :

- 12 centres commerciaux,
- 3 Retail-Parks,
- 1 Centre de Marques,
- 1 commerce de pied d'immeuble,
- 1 gare.

Date d'évaluation : 31 décembre 2018
Date de rapport : 24 janvier 2019

Le périmètre énoncé ci-dessus est réparti entre la France, l'Italie et l'Espagne de la façon suivante :

France :

- 9 centres commerciaux,
- 3 Retail-Parks,
- 1 Centre de Marques,
- 1 commerce de pied d'immeuble,
- 1 gare.

Italie :

- 2 centres commerciaux

Espagne :

- 1 centre commercial

Il est rappelé ici que lorsque le mandant est preneur aux termes d'un contrat de crédit-bail, l'Expert effectue exclusivement l'évaluation des biens sous-jacents au contrat et non le contrat de crédit-bail. De la même façon, lorsque le bien immobilier est détenu par une société ad hoc la valeur de ce dernier a été estimée selon l'hypothèse de la vente de l'actif immobilier sous-jacent et non pas celle de la société.

1.2 Conditions de réalisation

Éléments d'étude

La présente mission a été conduite sur la base des pièces et renseignements qui nous ont été communiqués, supposés sincères et correspondre à l'ensemble des Informations et documents en possession ou à la connaissance du mandant, susceptibles d'avoir une incidence sur la valeur vénale de l'immeuble.

Référentiels

Les diligences d'expertise et les évaluations ont été réalisées en conformité avec :

- sur le plan national :
 - les recommandations du rapport Barthès de Ruyter sur l'évaluation du patrimoine immobilier des sociétés cotées faisant appel public à l'épargne, publié en février 2000,
 - la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière (5^{ème} Edition, Mars 2017),
 - principes posés par le code de déontologie des SIIC.
- sur le plan international, standards reconnus alternativement ou cumulativement :
 - les normes d'expertise européennes de Tegova (The European Group of Valuers' Association) publiées dans son guide bleu «European valuation standards»,
 - ainsi que les standards du Red Book de The Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) publiés dans son « Appraisal and valuation manual » (10^{ème} Edition).

Date d'évaluation : 31 décembre 2018
Date de rapport : 24 janvier 2019

Page 3

Méthodologie retenue

Les expertises sont basées sur les méthodes habituellement utilisées pour ces types d'actifs, et notamment les méthodes par le revenu :

- méthode par capitalisation des revenus,
- méthode par actualisation des flux nets futurs (Discounted cash-flows).

La méthode par comparaison n'est retenue qu'à titre de recoupement pour certains actifs.

1.3 Valeur vénale globale à la date du 31 décembre 2018

La valeur vénale globale correspond à la somme des valeurs unitaires de chaque actif.

Valeur vénale en 100 % :

2 921 244 592 € Frais et Droits de mutation inclus

Valeur vénale en quotes-parts de détention :

2 292 174 240 € Frais et Droits de mutation inclus

Cette valeur s'entend sous réserve de stabilité du marché et d'absence de modifications notables des immeubles entre la date de réalisation des expertises et la date de valeur.

Ce rapport condensé est un élément indissociable de l'ensemble des travaux réalisés dans le cadre de la mission d'expertise.

Fait à Paris La Défense, le 24 janvier 2019



Jean-Philippe Camarans, MRICS
RICS Registered Valuer
Président
Cushman & Wakefield Valuation France

1 Préambule

1.1 Cadre de la mission

Le Groupe Altarea Cogedim fait réaliser périodiquement des expertises en juste valeur de l'ensemble de ses actifs immobiliers afin de produire au marché financier chaque semestre (au 30 juin et au 31 décembre) une valorisation de l'ensemble de son patrimoine certifiée par des Experts indépendants.

Dans ce cadre, Jones Lang LaSalle Expertises a été mandaté pour réaliser la valorisation d'une partie des actifs situés en France métropolitaine, selon une convention signée entre les parties pour les années 2015 et suivantes et prolongée d'un an pour 2019.

Selon la proposition d'intervention en date du 20 avril 2015, signée par la société Altarea Cogedim, il a été demandé à Jones Lang LaSalle Expertises d'estimer la juste valeur d'un portefeuille de 22 actifs commerciaux situés en France. Nous avons considéré ces actifs dans le cadre de la comptabilité de votre société, en date du 31 décembre 2018.

Plus particulièrement notre mission s'inscrit dans le cadre de la norme IFRS 13, qui régit la détermination de la Juste Valeur pour tout exercice financier à partir du 1er janvier 2013.

Le portefeuille expertisé se compose de 7 centres commerciaux, 6 retail parks, ainsi que 5 autres actifs à caractère commercial.

1.2 Identité du client et responsabilité professionnelle

Le client de Jones Lang LaSalle Expertises pour cette mission est la société **ALTAREA COGEDIM**. Jones Lang LaSalle Expertises n'accepte aucune responsabilité envers les tierces personnes par rapport à cette mission.

Toutes les missions d'expertises réalisées en France par Jones Lang LaSalle Expertises sont couvertes par l'assurance groupe de Jones Lang LaSalle.

1.3 Base de l'estimation

Notre expertise est conforme à la Charte de l'expertise immobilière ainsi qu'au rapport du 3 Février 2000 de la COB (dit rapport Barthès de Ruyter).

Notre expertise a été menée en tenant compte des "Principes Généraux d'Expertise" dont une copie est jointe au présent rapport en annexe.

Nous avons supposé les biens immobiliers libres de toutes hypothèques, crédit-bail et servitudes.

Compte tenu de l'objet de la mission précitée, l'estimation de la valeur a été réalisée selon la juste valeur.

La juste valeur est un concept défini par les normes comptables internationales IFRS.

Depuis le 1er janvier 2013, il convient de retenir la nouvelle définition de la norme IFRS 13 (détermination de la juste valeur), selon laquelle la juste valeur est : « Le prix qui serait reçu pour vendre un actif ou payé pour transférer un passif lors d'une transaction ordonnée entre des intervenants du marché à la date d'évaluation ».

Dans la pratique, pour les immeubles de placement, les instances professionnelles sont d'accord pour considérer que la juste valeur est ainsi quasi-identique à la valeur vénale comme définie par la "Royal Institution of Chartered Surveyors" et la Charte de l'expertise immobilière.

Selon la Charte de l'expertise en évaluation immobilière (4ème édition, parue au mois d'octobre 2012), la valeur vénale est la somme d'argent estimée contre laquelle un immeuble serait échangé à la date de l'évaluation, entre un acheteur consentant et un vendeur consentant dans une transaction équilibrée, après une commercialisation adéquate, et où les parties ont, l'une et l'autre, agi en toute connaissance, prudemment et sans pression.

1.4 Indépendance et compétence

Jones Lang LaSalle Expertises n'a pas relevé de conflit d'intérêt pour cette mission, ni par rapport aux parties concernées, ni par rapport aux biens et droits immobiliers à étudier.

Nous confirmons que Jones Lang LaSalle Expertises dispose des compétences et des connaissances de marché nécessaires à l'estimation de la valeur de l'actif expertisé.

2 Mission

2.1 Visite des locaux

L'ensemble des actifs a été visité en 2018. Les dates sont précisées dans chaque rapport.

2.2 Surfaces

Nous avons retenu l'état des surfaces fourni par vos services. S'il s'avérait qu'un mètre effectué par un géomètre-expert faisait ressortir une superficie sensiblement différente, nous nous réserverions alors le droit de revoir notre évaluation.

2.3 Pièces transmises par le client

De manière générale, vous nous avez transmis le 11/10/2018 les éléments suivants :

- ✓ Etats locaux arrêtés au 21/09/2018
- ✓ Etat des allègements, abattements et franchises
- ✓ La fréquentation mensuelle par année et par site
- ✓ Chiffres d'affaires TTC glissants
- ✓ Liste des honoraires de gestion refacturables par site et par localitaire
- ✓ Synthèse des speciality leasing income
- ✓ Capex

En complément, l'ensemble des documents transmis est indiqué dans chaque dossier.

Notre société n'a pas l'obligation de vérifier l'exactitude, la validité juridique et l'exhaustivité des documents dont la liste figure ci-avant. Notre mission n'est accomplie que sur la base des seuls documents que vous nous avez remis.

Nous avons supposé dans nos rapports et dans nos calculs que les informations ou documents susceptibles d'avoir une incidence sur la valeur des actifs avaient été communiqués à Jones Lang LaSalle Expertises.

L'analyse juridique et fiscale figurent dans ce dossier constitue un avis qu'il conviendrait de faire valider, le cas échéant par vos conseils spécialisés.

2.4 Estimation de la juste valeur : méthodologie

Nous avons retenu les deux méthodes suivantes dans notre approche de la juste valeur du portefeuille estimé :

- Méthode par capitalisation des revenus,
- Méthode par discounted cash-flow.

Ces deux méthodes sont détaillées dans notre exposé liminaire.

2.5 Conclusion

Compte tenu des commentaires dans nos rapports, nous estimons que la juste valeur des biens et droits immobiliers au 31/12/2018, est de l'ordre de :

| | |
|---|-----------------------------|
| 1,679,670,000 | Euros Droits Compris |
| Un milliard six cent soixante dix neuf millions six cent soixante dix mille euros | |
| Droits compris | |
| 1,586,910,000 | Euros Hors Droits |
| Un milliard cinq cent quatre vingt six millions neuf cent dix mille euros | |
| Hors Droits | |

De la valeur « droits inclus » (ou « acte en main ») nous déduisons un montant à titre des droits d'enregistrement (dans le cas des biens assujettis à ce régime) ou à titre des frais du notaire s'il s'agit d'un bien qui vendu sous le régime de la TVA immobilière. Les montants déduits sont calculés sur une base de 6,90% ou 7,50% de la valeur « hors droits » dans le premier cas de figure et de 1,80% de la valeur hors taxes dans le second.

Fait à Paris, le 24/01/2019



Elodie DUMOULIN
Pour le compte de Jones Lang LaSalle Expertises
Directeur Adjoint



Christophe ADAM,
Pour le compte de Jones Lang LaSalle Expertises
Directeur Expertises France

3.2.2 Risques liés à la sûreté, aux systèmes d'information et aux données personnelles

3.2.2.1 RISQUES LIÉS À LA SÛRETÉ

Facteurs de risques

L'apparition d'actes de malveillance à l'encontre des personnels, des sites et des actifs du Groupe, qu'ils soient matériels ou financiers, ou encore des clients, constitue des risques majeurs d'atteinte à la pérennité des activités de l'entreprise. Ces actes malveillants peuvent prendre différentes formes, allant de la simple incivilité à l'acte terroriste, en passant par des actes de délinquance. Il peut également s'agir d'un simple incident créant un fort sentiment d'insécurité décorrélé de toute réalité de fait délictuel.

Ainsi, la sécurité des biens et des personnes est un des facteurs d'impact sur la fréquentation des centres commerciaux

Ces événements sont donc susceptibles de porter atteinte aux capacités financières du Groupe, de dégrader son image, d'entraîner une perte de marchés ou encore d'engager la responsabilité de l'entreprise vis-à-vis de ses collaborateurs ou de ses clients.

Dispositifs de maîtrise

La gestion des risques liés à la sûreté est assurée par le directeur sûreté du Groupe. Ce dernier est en charge du déploiement d'une politique globale de sûreté, basée sur une architecture (la structure et le périmètre d'actions), des outils et des procédures, avec une priorisation des risques à adresser. Il s'agit notamment d'assurer la sûreté des centres commerciaux (prise en compte du risque terroriste et des actes de délinquance) au travers de mesures de protections physiques, d'amélioration des capacités de vidéosurveillance, des formations et sensibilisations aux mesures de prévention et aux bons réflexes des personnels internes, prestataires et des enseignes en cas d'attaque, de prises en compte des vulnérabilités liées à l'activité commerciale (livraisons, ...). Il s'agit aussi de la maîtrise des risques liés aux infrastructures et aux locaux du groupe, en augmentant les moyens de contrôles d'accès, de vidéosurveillance et en déployant des procédures ad hoc, ou en renforçant les capacités de gestion de crise du Groupe (aménagement d'une salle de crise, procédure d'alerte et de gestion de crise).

La direction de la sûreté est en lien permanent avec les autorités publiques afin de suivre en temps réel l'existence et l'évolution de la menace. Des tests et exercices ont été réalisés dans les centres commerciaux afin de faire évoluer les dispositifs et d'adapter la réponse du Groupe aux éventuelles évolutions de la menace. De même, la réalisation de tests sur les systèmes et les procédures en vigueur, en corrélation avec l'optimisation de la procédure de gestion de crise et le renforcement du plan de continuité, sont dans les perspectives du Groupe cette année. Enfin, dans le cadre du futur changement de siège social, la direction de la sûreté est fortement impliquée dans les réalisations techniques du bâtiment.

3.2.2.2 RISQUES LIÉS AUX SYSTÈMES D'INFORMATION

Facteurs de risques

Le Groupe étant engagé dans une phase importante de digitalisation, la performance et la fiabilité des systèmes d'information sont devenus des facteurs majeurs dans la conduite de ses activités. Altarea pourrait ainsi être affecté par la survenance d'événements échappant à son contrôle (accidents, défauts de service) et susceptibles d'entraîner des interruptions de ses flux d'informations, des pertes de données ou des défaillances dans ses activités.

De plus, les données manipulées au quotidien étant très souvent confidentielles et parfois stratégiques, le Groupe pourrait être également confronté à des attaques cybercriminelles ciblant l'intégrité, la disponibilité et/ou la confidentialité de ses données. Altarea pourrait être exposé à un risque de mise en jeu de sa responsabilité et d'atteinte à son image.

Ces forts enjeux ont mené le Groupe à définir un plan d'actions dédié dont la mise en oeuvre a débuté en 2017, avec une phase d'accélération dès 2018.

Dispositifs de maîtrise

La gestion des risques informatiques au sein du groupe Altarea repose sur la fonction de responsable de la sécurité des systèmes d'information (RSSI) mise en place depuis 2017 sous la supervision de la direction de la sûreté. Le RSSI a pour objectif :

- de définir une politique de sécurité répondant aux besoins du Groupe (PSSI), basée sur les standards usuels ;
- de développer une culture de sécurité au sein de l'entreprise, à travers des communications de sensibilisation aux collaborateurs, y compris aux plus hauts niveaux ;
- d'intégrer la sécurité informatique en amont des projets, en accompagnant les responsables applicatifs métiers dès la phase de conception ;
- de redéfinir les bonnes pratiques et procédures de gestion des utilisateurs et des applications métiers.

Au sein des systèmes, les données sont sauvegardées de manière quotidienne, hebdomadaire et mensuelle afin d'être en capacité de les restaurer en cas de besoin. La capacité de reprise d'activité informatique du Groupe fait l'objet d'une refonte au cours de l'exercice 2019 dans le cadre global du renforcement du plan de continuité d'activité.

Cette stratégie de reprise est définie en fonction des orientations prises dans le cadre de deux projets connexes inscrits au calendrier 2019 :

- stratégie de refonte du socle d'hébergement des systèmes ;
- revue des outillages de sauvegarde.

En parallèle, la DSI a internalisé en 2018 la fonction de responsable de la sécurité opérationnelle (RSO) qui travaille en étroite collaboration avec le RSSI. Il a notamment pour missions la mise en œuvre de la PSSI et des actions de surveillance et de supervision des différents composants sécurité du SI, la participation à la sensibilisation et la formation des collaborateurs sur les enjeux de la sécurité des systèmes d'information.

De plus, attentive à la sécurité des systèmes, la DSI fait réaliser des audits de sécurité comprenant des tests d'intrusion internes et externes, et ce sur l'ensemble du périmètre. Les résultats de ces audits donnent lieu, en fonction de la criticité des failles découvertes, à des obligations de correction à travers la création de plans de remédiation, ou à des préconisations de sécurisation. Un suivi de ces plans de remédiation est effectué mensuellement. Enfin, le Groupe souscrit depuis 2017 à une assurance destinée à couvrir les risques cyber.

3.2.3 Risques juridiques, réglementaires, fiscaux, et assurances

3.2.3.1 RISQUES FISCAUX LIES NOTAMMENT AU STATUT DE SIIC

Facteurs de risques

Altarea a opté pour le régime fiscal des SIIC visé à l'article 208 C du Code général des impôts, lui permettant de bénéficier d'une exonération d'impôt sur les sociétés sous réserve du respect de certaines conditions et de certaines obligations, notamment de distribution. Si Altarea ne respectait pas ces conditions et obligations, elle serait assujettie à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun au titre des exercices concernés, ce qui aurait un impact négatif sur ses résultats.

Par ailleurs, l'atteinte par un ou plusieurs actionnaires agissant de concert du seuil de 60 % du capital ou des droits de vote entraînerait également la perte du statut ce qui aurait un impact négatif sur ses résultats. L'article 25.3 des statuts plafonne les droits de vote de chaque actionnaire à 60 % des droits attachés à toutes les actions composant le capital social.

En outre, Altarea pourrait faire face à une charge d'impôt supplémentaire en cas de versement de dividendes exonérés à un actionnaire, autre qu'une personne physique, non soumis à l'impôt sur les sociétés ou à un impôt équivalent et disposant, directement ou indirectement, d'au moins 10 % du capital d'Altarea. La prise en charge de ces conséquences par l'actionnaire est expressément prévue par les statuts

3.2.3.2 RISQUES LIES A LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

Facteurs de risques

Pour les besoins de ses activités, le Groupe via ses différentes entités, traite les données personnelles collectées auprès de tiers tels que des clients, des partenaires, des prospects, et/ou de ses collaborateurs en vue notamment de leur délivrer de meilleurs services. Malgré la mise en place de systèmes d'information sécurisés, il ne peut être exclu (i) que ces données soient altérées ou transmises à des tiers par erreur ou par malveillance ou bien (ii) que les traitements réalisés sur les données personnelles puissent faire l'objet d'une plainte auprès de la CNIL. Ceci pourrait avoir un impact négatif significatif sur l'image du Groupe et un effet défavorable sur ses résultats.

Dispositifs de maîtrise

Le Groupe a pris en compte l'entrée en vigueur du Règlement Général sur la Protection des Données Personnelles (RGPD) dont les dispositions sont applicables depuis le 25 mai 2018. Il a ainsi désigné, un Délégué à la Protection des Données qui a élaboré) une cartographie des traitements des données à caractère personnel réalisés au sein du Groupe. En parallèle, il est en charge de conseiller les équipes et de les sensibiliser sur la réglementation, et de veiller à la conformité de leurs activités en matière de traitement des données personnelles.

Enfin, la Société reste dépendante des évolutions des règles fiscales actuellement en vigueur.

Dispositifs de maîtrise

Les obligations du statut SIIC en termes de contrôle, de droits de vote et de distribution de dividendes sont prévues par les statuts d'Altarea.

Les régimes et obligations liés à la fiscalité sont contrôlés par la direction financière du groupe Altarea.

3.2.3.2 RISQUES DE MISE EN CAUSE POUR NON-CONFORMITE SECURITE / DROIT DU TRAVAIL

Facteurs de risques

Le très grand nombre de projets immobiliers en cours de réalisation fait du Groupe Altarea Cogedim un important bâtisseur. Dans un contexte en lien avec les difficultés croissantes à trouver des entreprises de travaux conformes et adaptées à des projets complexes, la responsabilité du Groupe en tant que maître d'ouvrage pourrait être mise en cause en cas d'accident.

Les activités de construction impliquent en effet l'exposition potentielle du personnel de chantier à de tels risques.

Dispositifs de maîtrise

Afin de prévenir des risques d'accidents, notamment sur les chantiers, et a minima d'en limiter la survenance et la gravité,

de nombreuses actions sont réalisées au travers notamment de la systématisation du recours à des opérateurs spécialisés dans la sécurité (SPS et coordinateurs sécurité) et à la réalisation d'audits et de visites de contrôles aléatoires sur les chantiers.

De plus, le Groupe veille au respect de ses obligations légales en tant que maître d'ouvrage : suivi de la bonne exécution par les entreprises de travaux de leur obligation contractuelle, vérification de la complétude des dossiers de demande d'agrément des sous-traitants et de la correcte mise à jour des pièces administratives.

3.2.3.3 RISQUES JURIDIQUES ET RÉGLEMENTAIRES

Facteurs de risques

Les activités du groupe Altarea sont soumises à de nombreuses prescriptions impératives spécifiques de droit français et européen. En effet, la Société doit se conformer aux dispositions juridiques et réglementaires en matière d'urbanisme, de construction, d'autorisations d'exploitation, d'hygiène et de sécurité, d'environnement, de droit des baux, de propriété intellectuelle, de droit de la consommation, de droit des sociétés ainsi qu'en matière de fiscalité, notamment à travers les dispositions du régime SIIC.

Des modifications du cadre réglementaire pourraient imposer au Groupe d'adapter son activité, ses actifs ou sa stratégie, pouvant se traduire par des impacts négatifs en termes de valeur de son patrimoine ou de ses résultats, augmenter les charges ou ralentir, voire empêcher le développement de certaines opérations d'investissements ou de commercialisation.

Dans le cadre normal de ses activités et dans un contexte de complexité croissante des projets en développement, le Groupe pourrait se trouver confronter à des clauses contractuelles défavorables ou insuffisamment protectrices. Il pourrait également être impliqué dans des actions judiciaires et être soumis à des contrôles fiscaux et administratifs (cf. chapitre 2.2 « Annexe aux comptes consolidés – Note 10 » du Document de référence 2018 déposé à l'AMF sous le numéro D.19-0253). A chacun de ces risques est attaché un risque financier mais également un risque d'image pour le Groupe.

Dispositifs de maîtrise

Du fait de la nature de leurs activités, les entités du groupe Altarea sont soumises aux risques d'évolutions réglementaires, et font donc l'objet d'un suivi précis par les différentes directions juridiques.

Direction juridique immobilier

La direction juridique immobilier du Groupe, apporte un appui, notamment, pour le montage des opérations ou encore l'acquisition du foncier d'assiette des opérations immobilières (que ce soit par voie d'acquisition de terrains ou de rachat de société) ou encore la gestion du patrimoine, et s'assure du respect des réglementations en vigueur et de l'obtention des autorisations nécessaires à l'exercice des activités du Groupe. Ces dispositions concernent principalement le droit de l'urbanisme (autorisation

d'exploitation commerciale, permis de construire), le droit de la construction, le droit des baux commerciaux et plus largement tous les aspects du droit immobilier, la propriété intellectuelle ou encore le droit de la consommation ou des assurances.

La direction juridique immobilier intervient également pour le compte et à la demande de la direction générale et des équipes opérationnelles le cas échéant en relation avec des conseils externes, notamment pour les opérations immobilières complexes, les opérations de partenariat ou encore les opérations de cessions. Les responsables opérationnels font par ailleurs, en accord avec cette direction, régulièrement appel à des cabinets d'avocats externes spécialisés.

Direction juridique corporate

La direction juridique corporate veille au respect de la vie sociale du groupe Altarea et de ses filiales et des obligations liées au statut de sociétés cotées d'Altarea et de sa filiale Altareit. Elle apporte son soutien aux opérationnels du Groupe pour définir, créer et faire fonctionner les structures ou montages corporate des opérations, et négocier les accords corporate avec des partenaires extérieurs.

L'ensemble des participations et des mandats du groupe Altarea, est géré via l'utilisation d'un nouveau logiciel de gestion des *holdings* et des filiales choisi aux termes d'un appel d'offre, déployé en 2019. Ce système centralisé permet de constituer automatiquement des périmètres juridiques et fiscaux et de contrôler le respect de la réglementation y afférent. Il est déployé en France, en Italie et en Espagne.

Enfin, la direction juridique corporate est en charge de la mise en place et du suivi des délégations de pouvoir au niveau de l'ensemble du Groupe.

3.2.3.4 RISQUES LIÉS AUX COÛTS ET À LA DISPONIBILITÉ DE COUVERTURES D'ASSURANCES APPROPRIÉES

Facteurs de risques

Altarea estime que la nature des risques couverts et le montant des garanties dont elle bénéficie, ainsi que ses filiales, sont conformes aux pratiques retenues dans ses secteurs d'activité.

Toutefois, Altarea pourrait être confronté à un renchérissement du coût de ses polices d'assurance ou pourrait subir des pertes qui ne soient pas intégralement couvertes par les assurances souscrites. Par ailleurs, Altarea pourrait être confronté, en raison par exemple de capacités limitées disponibles sur le marché de l'assurance, à des découverts d'assurance voire à une impossibilité de couvrir tout ou partie de certains risques.

Le coût, ou en cas de sinistre, l'indisponibilité de couvertures d'assurance appropriées, pourrait avoir des conséquences négatives sur la valorisation du patrimoine, les résultats, l'activité, la situation financière ou l'image du Groupe.

Dispositifs de maîtrise

Politique générale de couverture

La politique d'assurance du Groupe a comme objectif la protection de son patrimoine, ainsi que celle de ses collaborateurs. La direction juridique immobilier et de gestion des risques, assistée de la direction du contrôle interne, a notamment pour missions :

- la coordination des programmes d'assurance pour l'ensemble du périmètre France, et ce, en liaison avec les équipes locales et les courtiers ;
- l'identification et la quantification des risques assurables ;
- le suivi et la mise en place des couvertures d'assurances ;
- la coordination des actions avec les courtiers d'assurances du Groupe, sachant que la gestion des sinistres reste décentralisée au sein de chaque activité.

Pour l'assister, le Groupe s'appuie sur le concours de courtiers spécialisés dans la gestion des risques propres à chaque activité. De même, il fait appel à des compagnies d'assurance réputées.

Concernant les filiales étrangères sous contrôle et sous *management*, la supervision des programmes assurances souscrits localement par chacune d'elles est assurée localement, lorsque l'intégration de ces dernières dans les polices du Groupe n'est pas possible.

Synthèse des couvertures d'assurances

Les garanties présentées ci-après ont été actualisées et correspondent aux principales assurances souscrites par le Groupe pour l'exercice 2018, valides à la date du présent Document d'enregistrement universel. Elles ne peuvent être considérées comme permanentes étant donné l'évolution des risques et des activités à garantir, mais également du fait de la sinistralité et des ajustements pouvant être décidés par le Groupe. Le Groupe estime que ces garanties prennent en compte la nature des risques encourus par Altarea et ses filiales, et sont en adéquation avec les capacités des offres actuelles du marché de l'assurance pour des structures de taille et d'activités similaires.

3.2.4 Risques sociaux et environnementaux

3.2.4.1 RISQUES SOCIAUX

Facteurs de risques

Les défis ambitieux portés par le Groupe reposent en partie sur le Capital Humain. Si Altarea ne parvenait plus à attirer les meilleurs profils et à garantir que les compétences des collaborateurs du Groupe soient à jour des meilleures pratiques et des nouveaux enjeux, cela pourrait avoir un impact négatif sur son activité et ses résultats.

La forte croissance des effectifs expose le Groupe à des enjeux liés à l'intégration et à la formation des nouveaux collaborateurs. Les profils des nouveaux arrivants sont variés. Il est donc nécessaire de permettre à chacun

Pour l'exercice 2018, le budget global des principales assurances du Groupe (hors protections sociales, Espagne et Italie mais y compris assurances construction) est estimé à environ 16 millions d'euros (contre 14.6 millions d'euros en 2017).

- **Actifs en exploitation** : pour l'ensemble des actifs en exploitation le Groupe est assuré dans le cadre de polices souscrites auprès de la compagnie CHUBB en ce qui concerne l'assurance dommages aux biens « Tous Risques Sauf » et auprès de la compagnie ALLIANZ France pour l'assurance responsabilité civile. Le volet dommages couvre notamment la valeur des immeubles en reconstruction à neuf et les pertes d'exploitation sur une durée de trois ans. Concernant le centre commercial Cap 3000, une couverture partielle supplémentaire en valeur vénale est prise en compte. Le volet dommages inclut également l'assurance Propriétaire non occupant. Ces assurances, renouvelées au 1er janvier 2019, sont pour la plus grande part refacturées aux locataires dans le cadre des contrats et dispositifs réglementaires en vigueur.
- **Actifs en construction** : pour les actifs en cours de construction il est souscrit des polices « Dommage Ouvrage » et « Tous Risques Chantier » auprès d'AXA et de MMA. Le Groupe dispose de contrats cadres sur l'aspect « Dommage Ouvrage » et « Tous Risques Chantier » pour les chantiers qui ne dépassent pas certains montants.
- **Responsabilité civile professionnelle** : Altarea et ses différentes filiales sont assurées pour leurs responsabilités professionnelles auprès de différents assureurs, et notamment GENERALI et ALLIANZ.
- **Assurances diverses** : plusieurs autres assurances couvrent notamment les différents bureaux loués, les flottes automobiles, le matériel informatique, la responsabilité décennale constructeur. Il existe également une police d'assurance dite « responsabilité civile des dirigeants et mandataires sociaux » souscrite auprès de la compagnie AXA, ainsi qu'une police cyber souscrite auprès de CHUBB.

d'assimiler rapidement à la fois les spécificités, les réglementations et les contraintes professionnelles associées au secteur d'activité de l'immobilier mais également de partager ce qui fait l'originalité de notre entreprise, ses orientations stratégiques, ses objectifs et sa culture d'entreprise.

Dispositifs de maîtrise

Le groupe Altarea pilote, au travers de différents plans d'action, une politique des ressources humaines permettant de faire face à ces risques sociaux :

- en matière de recrutement : la diversification des sources et techniques de recrutement, l'implication et la

complémentarité d'action dans les processus de recrutement à la fois des opérationnels managers et des équipes RH, associés à la dynamique de mobilité interne (326 mobilités et 135 promotions enregistrées sur l'année 2018), ont permis de satisfaire les besoins de recrutement. En effet, 476 embauches, dont 365 en CDI, ont été réalisées pour répondre aux besoins de chaque ligne de métier. Tout ceci témoigne de l'importance qu'accorde le Groupe aux évolutions de chacun et de chacune ;

- en matière d'intégration : l'intégration représente l'un des axes phares de la politique RH. Un entretien d'intégration formalisé ainsi qu'un séminaire collectif dispensé dans les 2 mois suivant l'arrivée du collaborateur constituent des étapes incontournables favorisant la réussite des nombreuses prises de poste au sein du Groupe. Ce séminaire mobilise de nombreux intervenants internes et les membres du comité exécutif soucieux d'expliquer et de partager leur vision du business. Une version dédiée spécifiquement aux alternants stagiaires, et un séminaire conçu pour les collaborateurs ayant plus de 2 ans d'ancienneté ont également été mis en place. S'agissant d'un enjeu partagé par tous, un « kit du manager » a également été créé et mis à disposition de tous les managers. D'autres supports de ce type ont été élaborés en interne à destination des communautés de tuteurs, formateurs internes, alternants et stagiaires ;
- en matière de formation : le Groupe développe une politique active de formation, à travers une Académie développeur de Talents, par le biais d'actions sur les métiers (majoritairement le développement, les « nouveaux usages » dispensées par des organismes rigoureusement sélectionnés et une communauté de formateurs internes. Le budget de formation a été plus important qu'en 2017 pour financer des actions d'envergure telles que nos parcours managériaux, les programmes dédiés à la Satisfaction Client mais également l'accompagnement des jeunes à travers les contrats de professionnalisation en constante augmentation.
- en matière de fidélisation, la politique salariale du Groupe mise en place depuis 3 ans avec le dispositif « Tous en Actions ! » permet aujourd'hui d'afficher la performance du système de reconnaissance des performances et permet à chacun de se constituer un patrimoine significatif. Par ailleurs, une offre « Altawellness » est proposée à l'attention des collaborateurs du Groupe, cette offre permettant à chaque collaborateur d'accéder à des plateformes en matière de bien-être au travail (plateforme dédiée au service à la personne et plateforme dédiée aux activités sportives, culturelles et au bien-être sur site).
- en matière de dialogue social : la qualité du dialogue social est entretenue et formalisée avec les instances représentatives du personnel, celles-ci jouant un rôle de relais et d'échanges reconnu. Les partenaires sociaux sont également régulièrement tenus informés et consultés sur les projets importants du Groupe ayant des impacts sur les conditions de travail des salariés.

- l'information est également présente au quotidien : magazine, intranet, conférences internes, et comités associant les principaux cadres du Groupe, sont les principaux vecteurs de communication.

3.2.4.2 RISQUES LIÉS AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

Facteurs de risques

Le Groupe examine les risques liés aux effets du changement climatique pour ses activités, qui sont de deux natures principales :

- la nécessité d'atténuer le changement climatique : le secteur immobilier étant responsable d'environ 25% des émissions en France, il est directement concerné par les exigences de réduction des émissions et les réglementations à venir (incluant taxations et normes plus strictes, comme la future réglementation environnementale). Il existe donc un risque lié à la transition des pratiques actuelles du Groupe dans ses métiers vers des pratiques de plus en plus décarbonées, que ce soit en matière de conception des bâtiments, d'exploitation, d'usages...
- la nécessité de s'adapter au changement climatique : le changement climatique provoque une aggravation des phénomènes climatiques (canicules, inondations...) qui affectent les villes et les bâtiments, et peuvent avoir un impact sur la sécurité des usagers ou le confort ressenti dans les bâtiments.

Dispositifs de maîtrise

Atténuation du changement climatique

Le Groupe a conscience de la nécessité de contribuer à l'atténuation du changement climatique, et a anticipé les contraintes réglementaires, qu'elles soient de l'ordre de la réduction des émissions, d'une possible taxation du carbone, et de nouvelles normes constructives.

Il mesure son empreinte carbone sur l'ensemble de son périmètre (scopes 1, 2 et 3 tels que définis par le Greenhouse Gas Protocol) et met en œuvre une démarche globale de réduction de son empreinte carbone directe et indirecte, qui irrigue l'ensemble des activités, en ciblant les étapes les plus contributrices à l'émission de gaz à effet de serre.

Sur son activité de promotion immobilière, ces actions portent principalement sur la performance énergétique des bâtiments, la connectivité aux transports afin de réduire les émissions liées aux déplacements, et la conception bas carbone (réhabilitation, réversibilité, nouveaux matériaux). Sur son patrimoine, ces actions sont étroitement liées aux actions concernant la réduction des consommations d'énergie.

Enfin, concernant une possible tarification du carbone, le Groupe calcule depuis plusieurs années son exposition et mène une analyse des risques annuellement.

Adaptation au changement climatique

Altarea Cogedim a mené en 2018 des diagnostics approfondis de son exposition aux risques climatiques, que ce soit sur ses actifs ou dans ses opérations en développement, avec une approche détaillée par implantation sur le territoire français.

Sur cette base, le Groupe a engagé ses activités tertiaire et logement dans des démarches d'adaptation visant d'une part à protéger les actifs, et d'autre part à garantir aux acquéreurs confort et valeur patrimoniale de leurs biens.

L'ensemble de la démarche de progrès du Groupe est détaillé dans la Déclaration de performance extra-financière chapitre 4 du Document de référence 2018 déposé à l'AMF sous le numéro D.19-0253.

3.2.4.3 RISQUES LIÉS À LA SANTÉ OU LA SÉCURITÉ PUBLIQUE

Facteurs de risques

Les actifs d'Altarea peuvent être exposés à des problèmes liés à la santé publique ou à la sécurité des personnes, notamment l'amiante, la légionnelle, les termites ou le plomb. En sa qualité de propriétaire et/ou gestionnaire de ses constructions, installations ou terrains, la responsabilité du Groupe pourrait être engagée en cas de manquement à son obligation de surveillance et de contrôle des installations. Une telle mise en jeu de la responsabilité d'Altarea pourrait avoir un impact négatif sur son activité, ses perspectives et sa notoriété.

Dispositifs de maîtrise

Afin de limiter ces risques, le groupe Altarea respecte la réglementation applicable en matière de sécurité et de santé publique et adopte une politique préventive consistant à faire des diagnostics et, le cas échéant, des travaux de mises en conformité.

Il a mis en œuvre des outils de suivi des prescriptions émises par les commissions de sécurité et des observations des organismes agréés sur l'ensemble des centres commerciaux gérés.

Amiante

Conformément aux dispositions du Code de la santé, le groupe Altarea procède aux diagnostics amiante de 100 % des actifs dont le permis de construire a été émis avant le 1er juillet 1997. Par ailleurs, conformément à la réglementation, un dossier technique amiante (DTA) est réalisé pour chacun de ces actifs et tenu à jour.

Légionnelles (tours aéroréfrigérantes)

La principale source potentielle significative de légionnelles se localise au niveau des tours aéroréfrigérantes (TAR) utilisées sur quelques centres commerciaux. Ces TAR font l'objet d'AMR (analyses méthodologiques de risques) tous les deux ans et à un contrôle de conformité tous les 5 ans..

Par conséquent, des contrôles mensuels et rigoureux sont menés pendant les périodes d'utilisation des TAR avec l'aide

de prestataires sélectionnés. En outre, les actifs récemment construits sont équipés de dry cooler adiabatiques ou de dry cooler non visés par la rubrique ICPE 2921 (équipements des gammes Balticare ou Jacir dont la technologie évite les phénomènes de propagation des légionnelles).

Termites

Des arrêtés préfectoraux relatifs aux termites sont émis dans les villes où il existe un risque de présence d'insectes xylophages. Dans les communes concernées, un état parasitaire est alors obligatoire lors de transactions. Lors de cession ou acquisition, le Groupe fait réaliser ces états parasitaires le cas échéant.

Classement ICPE

Altarea veille à ce que l'ensemble des sites concernés par la nomenclature des ICPE dispose des déclarations ou autorisations nécessaires à l'exploitation des activités visées. De plus, le Groupe fait réaliser l'entretien et la vérification périodique de ces installations ICPE. Cette gestion des ICPE permet de limiter les impacts des actifs sur l'environnement et les nuisances sur les utilisateurs et les riverains.

Accessibilité handicap

Conformément aux dispositions du Code de Construction et de l'Habitation, le groupe Altarea a procédé aux diagnostics des conditions de l'accessibilité des parties communes de 100 % de ses établissements, dont le permis de construire a été émis avant le 1er janvier 2007. Les travaux de mise en conformité ont été réalisés depuis, ou sont en voie de l'être dans le cadre d'une planification « Ad'AP » (Agenda d'Accessibilité Programmé) dans le respect de la loi du 11 février 2005.

Les centres commerciaux construits depuis 2007 sont conformes dès l'origine.

100% des sites sont équipés d'un registre d'accessibilité.

Sécurité incendie

Pour protéger les biens et les personnes du risque incendie, Altarea met en place des installations de sécurité réglementaires, les fait entretenir par des sociétés qualifiées et vérifier par des organismes reconnus et certifiés.

Qualité de l'air

Le Groupe fait en sorte de garantir une ventilation efficace et d'adapter les débits d'air à l'activité des locaux. Dans le cadre de ses nouveaux projets, Altarea se conforme aux réglementations et maintient un apport minimal de 20 % d'air neuf.

Dans les centres commerciaux, le renouvellement d'air est assuré par l'intermédiaire de roof-tops ou de centrales de traitement d'air. Les installations peuvent être réglées manuellement ou être pilotées par des sondes CO2.

Altarea prend également en compte les systèmes de ventilation des parkings. Afin d'assurer le renouvellement d'air intérieur réglementaire, les parkings fermés sont

équipés de capteurs de monoxyde de carbone (CO) qui gèrent la mise en marche des ventilateurs.

Le Groupe veille également à la sécurité des systèmes de ventilation en procédant à leur vérification réglementaire et à leur entretien. Par conséquent, les systèmes sont remplacés de manière adaptée afin de garantir sécurité et efficacité constante.

Qualité sanitaire de l'eau

Afin de garantir la qualité sanitaire de l'eau fournie à ses locataires, le Groupe distribue exclusivement de l'eau provenant des réseaux communaux, faisant l'objet de contrôles et d'analyses rigoureux et réguliers.

Fluides frigorigènes

Les principaux fluides utilisés sur le patrimoine sont les HFC 407C et R410A. Le Groupe n'a ni recours à des fluides HCFC vierges ni à des recharges de HCFC recyclés, dont l'utilisation est interdite.

3.2.5 Risques associés à la politique de financement et aux capacités financières d'Altea

3.2.5.1 RISQUE DE LIQUIDITE – CAPACITE D'ENDETTEMENT – RESPECT DES COVENANTS (RATIOS) BANCAIRES

Facteurs de risques

Altea finance une partie de ses investissements par endettement, à taux fixe ou à taux variable et par recours aux marchés de capitaux. Altea pourrait ne pas toujours disposer de l'accès souhaité aux marchés de capitaux ou au marché bancaire. Ce type de situation pourrait s'expliquer, par exemple par une crise des marchés obligataires ou des marchés d'actions, par des événements graves affectant le secteur immobilier, ou par toute autre modification de l'activité, de la situation financière ou de l'actionnariat d'Altea susceptible d'influer sur la perception que les investisseurs ont de la qualité de son crédit ou de l'attrait d'un investissement dans le Groupe. Ce type d'événements pourraient également conduire à l'obtention des fonds nécessaires à des conditions moins favorables qu'escompté.

Certaines des conventions de crédit conclues entre Altea et ses banques sont soumises à des clauses de remboursement anticipé principalement liées au respect des ratios financiers ou de survenance d'événements clairement identifiés. Le non-respect de ces engagements ou obligations pourrait entraîner un cas de défaut ou un cas de défaut potentiel ayant pour conséquence principale le remboursement par anticipation de la totalité ou d'une partie des encours. Cette situation pourrait avoir un impact

Risque de Pollution

Le Code de l'Environnement a institué une obligation d'information des preneurs et des acquéreurs sur les risques environnementaux majeurs. Cette obligation a d'abord concerné les risques naturels, technologiques et sismiques, puis s'est étendue aux risques miniers, radon et de pollutions des sols. La dernière évolution de cette réglementation date du 03 Août 2018. Le Groupe a pris en compte cette évolution pour informer les Preneurs à Bail et les Acquéreurs de la totalité des risques environnants.

48% des centres commerciaux sont concernés par des plans de prévention des risques naturels par rapports à des risques d'inondation, de mouvement de terrain ou de sécheresse. Aucun centre du Groupe n'est concerné par les risques miniers, technologiques et de pollution des sols.

La majeure partie des centres (90%) est située en zone de sismicité faible ou très faible, et aucun n'est situé en zone de sismicité forte.

défavorable sur la situation financière et l'activité de la Société, et en particulier sur son développement.

Dispositifs de maîtrise

Dans le cadre de ses investissements par endettement et par recours aux marchés de capitaux, la Société doit effectuer une constante surveillance de la durée des financements, de la permanence des lignes de crédits disponibles et de la diversification des ressources. Le processus budgétaire en matière de gestion de trésorerie et l'analyse des cash-flows prévisionnels permettent également d'anticiper et de couvrir les risques en la matière.

En outre, le respect des engagements ou obligations consentis au profit des institutions financières au titre des conventions de crédit est particulièrement suivi par le Groupe notamment concernant les covenants bancaires ⁽¹⁾.

Compte tenu de la solidité de sa situation financière à la date de dépôt du présent Document d'enregistrement universel, Altea estime ne pas présenter de risques de liquidités.

3.2.5.2 RISQUE DE TAUX ET DE CONTREPARTIE

Facteurs de risques

Compte tenu de la souscription d'emprunts et de dettes auprès d'établissements de crédits à taux variable, Altea est exposé au risque lié à la fluctuation des taux d'intérêts. En effet, une hausse ou une baisse des taux pourrait avoir un impact négatif sur les résultats du Groupe.

⁽¹⁾ Cf. Note 8 « Gestion des risques financiers » de l'annexe aux comptes consolidés (chapitre 2.2 du Document de référence 2018 déposé à l'AMF sous le numéro D.19-0253).

Par ailleurs, la mise en place de produits dérivés pour limiter les risques de taux peut également exposer le Groupe à des effets défavorables sur ses résultats en cas de défaillance de sa contrepartie.

Dispositifs de maîtrise

En matière de risque de taux, il est rappelé que le groupe Altarea adopte une politique prudente. L'objectif de couverture consiste en effet à préserver le cash-flow courant généré par les actifs en exploitation à travers la couverture

de la dette hypothécaire et/ou corporate adossée à ces actifs. Les instruments utilisés sont majoritairement des swaps fixes/variables⁽²⁾.

Afin de limiter la défaillance de contrepartie pouvant survenir suite à la mise en place de produits dérivés, le Groupe veille à la qualité de ses contreparties et ne réalise des opérations qu'avec les plus grandes institutions financières.

3.2.6 Risques liés à la gouvernance et à l'éthique

3.2.6.1 RISQUE D'IMAGE

Facteurs de risques

L'utilisation croissante des réseaux sociaux multiplie le risque d'exposition aux critiques ou aux messages négatifs et accélèrent leur diffusion. Le Groupe pourrait donc être confronté à des situations/événements dont les impacts peuvent nuire à sa réputation et à son image vis-à-vis de ses parties prenantes.

Dispositifs de maîtrise

En prévention, un Guide du bon usage des réseaux sociaux en entreprise a été élaboré et diffusé aux collaborateurs du Groupe.

Par ailleurs, des dispositifs de suivi, de détection et de réaction notamment par la mise en place d'outils diffusés auprès des collaborateurs, permettent au Groupe d'anticiper et de gérer les risques liés à sa réputation et à son image :

- le suivi des réseaux sociaux via des community managers ;
- le suivi quotidien des litiges et réclamations avec une évaluation de l'impact réputationnel ;
- l'existence d'un plan de communication de crise et de formations afférentes des dirigeants ;
- la conduite d'enquêtes annuelles de satisfaction clients au sein notamment du pôle logement.

3.2.6.2 RISQUE DE DEPENDANCE AUX PERSONNES CLES

Facteurs de risques

Certaines fonctions clés sont remplies par des dirigeants dont le départ pourrait impacter le Groupe. Il ne peut être garanti que le Groupe sera en mesure de retenir ces dirigeants, et certains d'entre eux pourraient par ailleurs être amenés à faire valoir leurs droits à la retraite, ce qui pourrait avoir un effet défavorable sur l'activité.

Dispositifs de maîtrise

La politique RH du Groupe et la formalisation et le suivi d'un plan de succession sur ces postes clés permettent de sécuriser de manière significative ce risque de dépendance.

3.2.6.3 RISQUES DE FRAUDE ET DE CORRUPTION

Facteurs de risques

Le Groupe peut être exposé à des tentatives frauduleuses (détournement de fonds, blanchiment d'argent, usurpation d'identité...) ou à un risque de corruption dont l'impact pourrait avoir des conséquences négatives sur l'activité et les performances financières de la Société. En outre, la réputation et l'image de la Société pourraient se voir gravement affectées par la survenance de ce type de risque.

Dispositifs de maîtrise

Afin de limiter les risques de détournement de fonds, la gestion de la trésorerie et les flux financiers font l'objet de procédures pour en assurer la sécurisation et réduire les risques de fraude (pouvoirs bancaires ; règles d'ouverture, de modification et de clôture des comptes bancaires ; rapprochement quotidien des mouvements bancaires avec les écritures comptables ; séparation des tâches entre le service comptable et le service trésorerie). Le nombre de signataires des paiements est par ailleurs également limité.

Chaque tentative de fraude externe constatée par les équipes (par exemple fraude au président, au RIB, au recrutement), est remontée à la direction du contrôle interne qui rappelle au moins deux fois par an à l'ensemble des collaborateurs les méthodes utilisées par les fraudeurs et les bons réflexes à avoir pour y échapper. La direction du contrôle interne travaille en étroite collaboration avec la direction de la sûreté du Groupe.

En matière de lutte contre le blanchiment d'argent, à titre préventif, le pôle commerce a mis en place une procédure d'identification des fournisseurs et clients. La direction des marchés du pôle promotion intervient systématiquement pour tout dossier d'appel d'offres et de consultation d'entreprises ; elle a un rôle décisionnaire dans le choix des entreprises et travaille en priorité avec des sociétés présentant toutes garanties. Sauf cas particuliers, une mise en concurrence systématique est organisée sur l'ensemble des opérations. Par ailleurs, en Espagne un manuel de

⁽²⁾ Les instruments financiers utilisés sont détaillés dans la Note 8 « Gestion des risques financiers » de l'annexe aux comptes consolidés

(chapitre 2.2 du Document de référence 2018 déposé à l'AMF sous le numéro D.19-0253).

prévention du blanchiment d'argent et du financement du terrorisme fait l'objet d'un rapport annuel établi par un cabinet externe.

Dans le cadre de sa politique de gestion des risques et conformément aux dispositifs réglementaires de la loi Sapin 2 et au renforcement de la réglementation européenne en matière de lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme, le Groupe s'inscrit depuis plusieurs mois dans une démarche globale visant à renforcer les mesures de prévention contre ces risques. La direction du contrôle interne poursuit ses travaux sur le renforcement du dispositif de conformité. La politique de lutte contre la fraude, la corruption et le blanchiment d'argent est également détaillée au paragraphe 4.3.6 « Ethique professionnelle DPEF 9 » du Document de référence 2018 déposé auprès de l'AMF sous le numéro D.19-0253.

3.2.6.4 RISQUES LIES AUX CONFLITS D'INTERETS

Facteurs de risques

Altarea est partenaire ou associé d'autres acteurs économiques au sein de structures ou dans le cadre de protocoles d'accord, principalement destinées à réaliser conjointement des projets de développement. Ces situations peuvent engendrer dans certaines circonstances des conflits d'intérêts avec les partenaires ou les associés.

Dispositifs de maîtrise

La charte éthique du Groupe rappelle les règles et principes s'appliquant au collaborateurs en matière de conflits d'intérêts. Chaque collaborateur a ainsi un devoir de loyauté vis-à-vis du Groupe et se doit de faire état, à son supérieur hiérarchique ou au déontologue, des potentielles situations de conflits d'intérêts qu'il pourrait rencontrer.

A chaque conseil sur les comptes, le conseil de surveillance examine la situation de ses membres et de ceux du comité d'audit au regard des critères d'indépendance retenus par le Code AFEP-MEDEF. Il est par ailleurs obligatoirement consulté pour avis par la gérance préalablement à la prise de décisions importantes engageant la Société sur des montants supérieurs à 15 millions d'euros (cf. article 17.6 des Statuts de la société, qui peuvent être consultés sur le site internet d'Altarea).

Le conseil de surveillance du 26 février 2019 chargé d'examiner les projets de comptes annuels a adopté à l'unanimité son règlement intérieur, incluant une annexe relative aux obligations des membres en matière de déontologie et de respect de la réglementation boursière.

Pour des opérations telles que des acquisitions ou cessions d'actifs qui pourraient générer un conflit d'intérêts, le conseil de surveillance s'assure que les règles internes à la Société sont rigoureusement respectées. Les administrateurs se trouvant potentiellement en situation de conflit d'intérêts ne se voient pas communiquer les informations afférentes à une telle opération.

CAPITAL SOCIAL ET GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

4

4.1 RENSEIGNEMENTS DE CARACTERE GENERAL SUR LE CAPITAL 105

- 4.1.1 Montant du capital social 105
- 4.1.2 Répartition du capital 106
- 4.1.3 Contrôle de la Société 106
- 4.1.4 Opérations des dirigeants et personnes
liées sur les titres de la Société 107

4.2 COMPOSITION DES ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE 108

- 4.2.1 Gérance 108
- 4.2.2 Conseil de surveillance 109

4.1 Renseignements de caractère général sur le capital

4.1.1 Montant du capital social

Montant du capital social à la date du présent document (article 6 des statuts)

À la date du présent document, le capital social est fixé à la somme de 255.194.821,66 euros. Il est divisé en 16.700.762 actions, entièrement libérées et toutes de même catégorie. Le pair comptable arrondi est de 15,28 euros.

Il est précisé que les 10 parts de commandité de 100 euros de valeur nominale existantes sont détenues par la société Altafi 2.

Tableau d'évolution du capital depuis le 1^{er} janvier 2019

| Date | Opération | Nombre d'actions émises | Montant nominal de l'opération | Prime d'émission créée | Nombre cumulé total actions | Valeur nominale par action | Montant cumulé du capital social |
|------------|--|-------------------------|--------------------------------|------------------------|-----------------------------|----------------------------|----------------------------------|
| 04/07/2019 | Paiement du dividende en actions | 599 267 | 9 156 799,76 € | 84 658 449,09 € | 16 660 596 | Au pair comptable | 245 581 085,18 € |
| 19/07/2019 | Augmentation de capital réservée au FCPE | 40 166 | 613 736,48 € | 5 095 458,76 € | 16 700 762 | Au pair comptable | 255 194 821,66 € |

Modifications intervenues en 2019

Paiement du dividende 2018 en actions

La Société a procédé à une augmentation de son capital à l'occasion du paiement du dividende 2018 conformément aux termes de la quatrième résolution votée par l'assemblée générale mixte des actionnaires du 23 mai 2019, les actionnaires ayant eu la faculté d'opter pour le paiement en actions de la moitié de leur dividende.

Le prix d'émission des actions nouvelles pouvant être souscrites par les actionnaires souhaitant obtenir le paiement du dividende en actions ressortait à 156,55 euros, correspondant à 90 % de la moyenne des premiers cours cotés lors des vingt séances de Bourse précédant le jour de l'assemblée générale, soit 188,11 euros, diminué du montant du dividende par action de 12,75 euros décidé par la troisième résolution et arrondi au centime d'euro supérieur.

À l'issue du délai d'exercice de l'option, fixé du 31 mai 2019 au 26 juin 2019 inclus, un total de 599.267 actions ont été souscrites, soit un taux de souscription de 92,6 %. Compte tenu d'un pair arrondi de 15,28 euros par action, le montant nominal de l'augmentation de capital résultant de la souscription des actions nouvelles s'élevait à 9 156 799,76 euros.

Les 599.267 actions nouvelles ont été créées, livrées et admises aux négociations le 4 juillet 2019. Le montant du dividende payé en numéraire a représenté 108,8 millions d'euros et a été versé aux actionnaires le même jour.

Augmentation de capital au profit du FCPE des salariés

La Société a procédé à une augmentation de capital réservée à un Fonds Commun de Placement d'Entreprises (FCPE) des salariés du groupe intégralement investi en actions Altarea. A cette occasion 63,68 % des salariés du Groupe Altarea Cogedim ont choisi de verser leur intéressement 2018 dans ce FCPE.

Le montant total de la souscription à l'augmentation de capital a atteint 5.709.195,24 euros, pour un prix de souscription fixé à 142,14 euros conformément à la législation en vigueur.

L'augmentation de capital s'est traduite par la création de 40.166 actions nouvelles admises aux négociations sur Euronext Paris le 19 juillet 2019 et attribuées en totalité au FCPE, soit une augmentation d'un montant nominal de 613.736,48 euros. Le capital social est désormais fixé à 255.194.821,66 euros divisé en 16.700.762 actions.

4.1.2 Répartition du capital

La Société n'a pas connaissance en permanence du nombre de ses actionnaires, une partie de ceux-ci détenant des titres au porteur.

Répartition au 31 août 2019

| Actionnaire | Actions et droits de vote théoriques | | Droits de vote réels aux assemblées | |
|--|--------------------------------------|-------|-------------------------------------|-------|
| | Nombre | % | Nombre | % |
| <i>Concert Fondateurs</i> ^(a) | 7 617 679 | 45,61 | 7 617 679 | 46,08 |
| <i>Concert Elargi</i> ^(b) | 7 642 679 | 45,76 | 7 642 679 | 46,23 |
| Crédit Agricole Assurances | 4 122 406 | 24,68 | 4 122 406 | 24,94 |
| ABP (APG) | 1 377 460 | 8,25 | 1 377 460 | 8,33 |
| Opus Investment | 221 404 | 1,33 | 221 404 | 1,34 |
| Autodétention | 168 260 | 1,01 | - | - |
| Public | 3 168 553 | 18,97 | 3 168 553 | 19,17 |
| Total | 16 700 762 | 100 | 16 532 502 | 100 |

(a) Alain Taravella et Jacques Nicolet, fondateurs du Groupe, agissant de concert, ainsi que les membres de leur famille et les sociétés qu'ils contrôlent (Cf. infra paragraphe 4.1.3).

(b) Concert existant entre les fondateurs, définis ci-dessus, d'une part, et Jacques Ehrmann (Cf. infra paragraphe 4.1.3).

A la connaissance de la Société, aucun changement significatif n'est intervenu dans la répartition du capital depuis le 31 août 2019 et aucun autre actionnaires ne détient, directement ou indirectement, seul ou de concert, plus de 5 % du capital et des droits de vote à cette date.

Franchissements de seuils légaux

Depuis le 1^{er} janvier 2019, les déclarations de franchissement de seuils suivantes ont été effectuées auprès de l'AMF :

| Date du franchissement | Déclarant | Seuils du capital et des DDV franchis | Nb d'actions après franchissement | % du capital et des DDV après franchissement | N°avis AMF |
|---------------------------|-----------------|--|---|--|------------|
| 02/08/2019 ^(a) | Jacques Ehrmann | 5 %, 10 %, 15 %, 20 %, 25 %, 30 % et 1/3 à la hausse | 7 642 679 (dont 25 000 à titre personnel) | 45,76 (dont 0,15 % à titre personnel) | 219C1329 |

(a) Franchissement résultant de la mise en concert avec Alain Taravella et Jacques Nicolet et les sociétés qu'ils contrôlent (cf. infra paragraphe 4.1.3).

4.1.3 Contrôle de la Société

Il existe une action de concert déclarée entre :

- Alain Taravella, les sociétés AltaGroupe, Alta Patrimoine et Altager qu'il contrôle et les membres de sa famille ;
- Jacques Nicolet et la société Everspeed qu'il contrôle
- Jacques Ehrmann.

L'action de concert déclarée entre Alain Taravella et Jacques Nicolet existe depuis la prise de contrôle de la Société en 2004. Le groupe d'actionnaires de concert historique constitué par Alain Taravella et Jacques Nicolet est dénommé dans le présent document « concert des fondateurs ». Au 31 août 2019, les membres du concert des fondateurs détenaient ensemble 45,61 % du capital et des droits de votes théoriques de la Société.

Par courrier reçu par l'AMF en date du 2 août 2019, Jacques Ehrmann a déclaré agir de concert avec le concert des fondateurs (Décision & Information AMF n°219C1329 du 2 août 2019) suite à l'acquisition de 25 000 actions Altarea auprès de la société Alta Patrimoine⁵⁷. Au 31 août 2019, le concert formé entre les fondateurs et Jacques Ehrmann, dénommé dans le présent document « concert élargi », détenaient ensemble 45,76 % du capital et des droits de votes théoriques de la Société. L'AMF, ayant examiné les conséquences de cette mise en concert, a constaté qu'il n'y avait pas matière au dépôt obligatoire d'un projet d'offre publique sur le fondement de l'article 234-7, 2° du règlement général de l'AMF (Décision & Information 219C1253 en date du 23 juillet 2019).

⁵⁷ Jacques Ehrmann dispose en outre d'une option d'achat consentie par Alta Patrimoine portant sur 25 000 actions Altarea supplémentaires, exerçable entre le 1^{er} octobre et le 31 décembre 2019.

4.1.4 Opérations des dirigeants et personnes liées sur les titres de la Société

Depuis le 1^{er} janvier 2019, les dirigeants ou les personnes auxquelles ils sont étroitement liés ont notifié à la Société les opérations sur des titres de la Société suivantes :

| Nom | Qualité à la date de l'opération | Date de l'opération | Nature de l'opération | Instrument financier | Volume de l'opération | Prix unitaire de l'opération |
|----------------------|---|---------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|------------------------------|
| AltaGroupe | Personne morale liée à Alain Taravella, Président d'Altafi 2, Cogérante | 04/07/2019 | PDA | Actions | 162 887 | 156,55 € |
| Altager | Personne morale liée à Alain Taravella, Président d'Altafi 2, Cogérante | 04/07/2019 | PDA | Actions | 38 357 | 156,55 € |
| Alta Patrimoine | Personne morale liée à Alain Taravella, Président d'Altafi 2, Cogérante | 04/07/2019 | PDA | Actions | 91 964 | 156,55 € |
| Christian de Gournay | Président du conseil de surveillance | 04/07/2019 | PDA | Actions | 2 162 | 156,55 € |
| Opus Investment BV | Personne morale liée à Christian de Gournay, Président du conseil de surveillance | 04/07/2019 | PDA | Actions | 6 503 | 156,55 € |
| Predica | Membre du conseil de surveillance | 04/07/2019 | PDA | Actions | 154 840 | 156,55 € |
| Alta Patrimoine | Personne morale liée à Alain Taravella, Président d'Altafi 2, Cogérante | 02/08/2019 | Cession | Actions | 25 000 | 198,58 € |
| Jacques Ehrmann | Directeur Général d'Altafi 2, Cogérante | 02/08/2019 | Acquisition | Actions | 25 000 | 198,58 € |

PDA = Paiement du dividende en actions

4.2 Composition des organes d'administration, de direction et de surveillance

Altarea étant organisée sous la forme de société en commandite par actions, elle est gérée et administrée par une gérance et le contrôle permanent de la gestion est assumé par le conseil de surveillance.

Elle comprend deux catégories d'associés :

- un commandité, indéfiniment responsable des dettes sociales envers les tiers ;
- des commanditaires qui sont dans la même situation que des actionnaires d'une société anonyme : leurs actions sont négociables dans les mêmes conditions et leur responsabilité est limitée au montant de leur apport.

4.2.1 Gérance

La direction et l'administration de la Société est assurée par une cogérance composée d'Alain Taravella et des sociétés Atlas et Altafi 2, cette dernière étant par ailleurs l'unique associé commandité de la Société.

Alain Taravella

Co-Gérant - Président d'Altafi 2

De nationalité française, Alain Taravella est né en 1948 à Falaise (14). Il est diplômé d'HEC. De 1975 à 1994, il a exercé des responsabilités au sein du groupe Pierre et Vacances dont il a été nommé directeur général à compter de 1985. En 1994, il crée le groupe Altarea, qu'il dirige depuis lors. Nommé cogérant de la société le 26 juin 2007 lors de la transformation en société en commandite par actions, il a été renouvelé dans ces fonctions en 2017 pour une nouvelle durée de 10 ans. Alain Taravella est Chevalier de la Légion d'Honneur.⁵⁸

Atlas

Co-Gérante

Atlas est une société par actions simplifiée au capital de 61 000 €, dont le siège social est situé 8 avenue Delcassé – 75008 Paris, identifiée sous le numéro 518 994 678 RCS Paris, et détenue en totalité par la société AltaGroupe elle-même contrôlée par Alain Taravella. Le président de la société Atlas est Alain Taravella. Atlas a été nommée cogérante de la Société le 11 décembre 2014, pour une durée de dix années.

A la date du présent document, Atlas ne détient aucune action de la Société.

Altafi 2

Co-Gérante

La société Altafi 2 est une société par actions simplifiée unipersonnelle au capital de 38 000 euros divisé en 38 000 actions détenues en totalité par la société AltaGroupe, elle-même contrôlée par Alain Taravella. Elle est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 501 290 506.

Le président d'Altafi 2 est Alain Taravella. Jacques Ehrmann ayant rejoint le groupe Altarea Cogedim en tant que Directeur Général Groupe en charge notamment de l'animation générale et la mise en œuvre de la stratégie du Groupe, a été nommé Directeur Général d'Altafi 2 à compter du 1er juillet 2019 (voir la présentation de Jacques Ehrmann ci-après). Les fils d'Alain Taravella, Gautier et Matthieu Taravella sont également directeurs généraux d'Altafi 2 depuis le 21 février 2019.

Altafi 2 est depuis le 21 décembre 2011 co-gérante d'Altarea, dont elle est l'unique associée commanditée. Elle est également gérante de la société Altareit depuis le 2 janvier 2012. Elle représente depuis cette date Altareit, présidente d'Alta Penthivère, d'Alta Faubourg, d'Alta Concorde et d'Alta Percier.

Jacques Ehrmann

Directeur général d'Altafi 2

De nationalité française, Jacques Ehrmann est né en 1960. Il est diplômé d'HEC et a débuté sa carrière au sein de la Société des Hôtels Méridien dont il a été le Secrétaire Général en 1989. Il a ensuite rejoint successivement les Directions Générales d'Euro Disney (1995-1997) et de Club Méditerranée (1997-2002). Entré en 2003 dans le groupe Casino en tant que Directeur Général des activités immobilières et développement, il y pilote la création de Mercalys et de Green Yellow et en est le Président-Directeur Général pendant 7 ans. En 2013, Jacques Ehrmann rejoint la Direction Générale du groupe Carrefour comme Directeur Exécutif en charge du Patrimoine, du Développement International et de l'Innovation. En avril 2014, il ajoute à cette fonction celle de Président-Directeur Général de Carmila, foncière SIIC de centres commerciaux. En juillet 2019, Jacques Ehrmann rejoint le Groupe Altarea Cogedim en tant que Directeur Général Groupe. Il est également Président du Conseil National des Centres Commerciaux (CNCC).

⁵⁸ La liste des mandats d'Alain Taravella à la clôture de l'exercice précédent figure au paragraphe 6.2.1 (p.265) du Document de référence 2018

Autres mandats sociaux exercés à la date du présent document**Mandats sociaux dans le Groupe :**

- *Gérant* : Altarea Management SNC

Mandats sociaux hors Groupe :

- *Directeur général* : Altafi 2
- *Membre du Directoire* : Frojal (SA)
- *Président* : Tamlet (SAS) ; CNCC (Conseil national des Centres Commerciaux)
- *Administrateur* : Edmond de Rothschild S.A.
- *Membre du Conseil de Surveillance* : Edmond de Rothschild (France)
- *Cogérant* : Jakerevo (SCI) et Testa (SC)

Mandats sociaux échus au cours des 5 dernières années

- *Président-Directeur Général et membre du Comité Stratégique et d'Investissement* : Carmila
- *Président-Directeur Général* : Carmila SAS
- *Administrateur* : Atacadao SA (Brésil) ; Carrefour Property España (Espagne) ; Carrefour SA (Turquie)
- *Président du Conseil d'Administration* : Carrefour Property Italia (Italie)
- *Membre du Comité de Direction et Membre du Comité des Nominations* : Adialéa (SAS)
- *Membre du Comité Stratégique, du Comité d'Audit et du Comité Ressources Humaines* : Atacadao SA (Brésil)
- *Membre du Conseil de Surveillance* : Frojal (SA)

4.2.2 Conseil de surveillance

Tableau synoptique à la date du présent document

A la date du présent document, le conseil de surveillance est composé des quatorze membres suivants⁵⁹ :

| Nom ou dénomination sociale | Représentant permanent | Age | Sexe | Entrée en fonction | Dernier renouvellement | Expiration du mandat ^a | Indépendant | Présence dans les comités | | |
|---|------------------------|-----|------|--------------------|------------------------|-----------------------------------|-------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | | | | | | | | Comité d'audit | Comité des rémunérations | Comité d'investissements |
| Christian de Gournay <i>Président du conseil</i> | - | 67 | H | 05/03/2014 | 23/05/2019 | AG 2025 | | | | ✓ |
| ABP (APG) <i>Membre indépendant</i> | Alain Dassas | 73 | H | 20/11/2015 | 23/05/2019 | AG 2025 | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |
| ATI <i>Membre</i> | - | - | - | 20/05/2009 | 05/06/2015 | AG 2021 | | | | |
| Marie Anne Barbat-Layani <i>Membre indépendant</i> | - | 52 | F | 15/04/2016 | - | AG 2022 | ✓ | | | |
| Marie-Catherine Chazeaux <i>Membre représentant les salariés</i> | - | 50 | F | 20/09/2018 | - | 20/09/2021 | | | | |
| Françoise Debrus <i>Membre</i> | - | 59 | F | 20/05/2009 | 23/05/2019 | AG 2025 | | ✓ | | |
| Eliane Frémeaux <i>Membre indépendant</i> | - | 78 | F | 27/06/2013 | 23/05/2019 | AG 2025 | ✓ | ✓ | | |
| Bertrand Landas <i>Membre représentant les salariés</i> | - | 61 | H | 16/10/2018 | - | 16/10/2021 | | | | |
| Philippe Mauro <i>Membre</i> | - | 62 | H | 26/02/2019 | - | AG 2024 | | | ✓ | ✓ |
| Jacques Nicolet <i>Membre</i> | - | 63 | H | 26/06/2007 | 23/05/2019 | AG 2025 | | | | ✓ ^b |
| Predica <i>Membre</i> | Najat Aasqui | 37 | F | 26/06/2007 | 23/05/2019 | AG 2025 | | | | ✓ |
| Léonore Reviron <i>Membre</i> | - | 33 | F | 26/02/2019 | - | AG 2022 | | ✓ | | |
| Michaela Robert <i>Membre indépendant</i> | - | 49 | F | 15/04/2016 | - | AG 2022 | ✓ | ✓ | | |
| Dominique Rongier <i>Membre indépendant</i> | - | 74 | H | 20/05/2009 | 05/06/2015 | AG 2021 | ✓ | ✓ ^b | ✓ ^b | |

a. Année de l'assemblée générale ordinaire annuelle

b. Président du comité

c. Najat Aasqui dont la présentation figure ci-dessous a été désignée en qualité de représentant permanent de Predica, en remplacement d'Émeric Servin

Représentation des femmes et des hommes

A la date du présent document, il comprend six femmes et cinq hommes, représentant respectivement 55 % et 45 % de ses membres⁶⁰. Conformément au Code AFEP-MEDEF, les membres représentant les salariés ne sont pas pris en compte pour établir ces pourcentages.

Représentation des salariés

Deux membres représentant les salariés ont été nommés pour siéger au conseil, l'un par le comité d'entreprise de l'UES Altarea et l'autre par celui de l'UES Cogedim, conformément aux modalités prévues au nouvel article 15.6 des statuts adopté par l'assemblée générale du 15 mai 2018.

⁵⁹ La présentation détaillée des membres du conseil de surveillance figure au paragraphe 6.2.3.1 (p.265) du Document de référence 2018

⁶⁰ hors ATI qui n'a pas de représentant permanent

Age moyen des membres

A la date du présent document, l'âge moyen des membres en poste à cette date ressort à 59 ans.

Nouveau représentant permanent de Predica au conseil de surveillance

Predica a désignée Najat Aasqui en mars 2019 en qualité de représentant permanent au Conseil de surveillance en remplacement d'Emeric Servin.

Najat Aasqui, de nationalité française, née en 1982, est titulaire d'un DESS en Banque Finance Assurance (Paris X Nanterre) et d'une Maîtrise d'Economie (Lille 1). Elle a rejoint le groupe Crédit Agricole Assurances (CAA) en 2017 en tant que chargée d'investissements sur les opérations de Private Equity (en direct et à travers les fonds) et sur plusieurs secteurs dont l'immobilier coté. Depuis mars 2019, Najat Aasqui est responsable des portefeuilles de placements actions cotées du groupe CAA. Au préalable, elle a exercé plusieurs fonctions en banque d'entreprise notamment en financement d'acquisition au sein du groupe Crédit Agricole. A la date du présent document, Najat Aasqui n'exerce aucun autre mandat social et n'a aucun mandat échu au cours des cinq derniers exercices.

Renouvellements et ratifications de cooptation par l'assemblée générale du 23 mai 2019

L'assemblée générale des actionnaires du 23 mai 2019 a décidé le renouvellement des mandats des membres suivants du conseil de surveillance arrivant à échéance pour une nouvelle période de six années expirant à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2024 :

- Christian de Gournay
- ABP (APG)
- Françoise Debrus
- Eliane Frémeaux
- Jacques Nicolet
- Predica

Elle a également ratifié les cooptations de Léonore Reviron et de Philippe Mauro en qualité de nouveaux membres du conseil de surveillance.

ANNEXES

5

| | |
|---|------------|
| 5.1 RESPONSABLES DU DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL ET DU CONTROLE DES COMPTES | 112 |
| 5.1.1 Responsable du document d'enregistrement universel | 112 |
| 5.1.2 Attestation du responsable d'enregistrement universel | 112 |
| 5.1.3 Responsables du contrôle des comptes | 112 |
| 5.2 DOCUMENTS DISPONIBLES | 113 |
| 5.3 INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS | 113 |
| 5.4 TABLES DE CONCORDANCE..... | 114 |
| 5.4.1 Table de concordance du Document d'enregistrement universel..... | 114 |
| 5.4.2 Rapport financier semestriel (articles 222-4 du règlement général de l'AMF et L.451-1-2 du Code monétaire et financier) | 115 |

5.1 Responsables du Document d'enregistrement universel et du contrôle des comptes

5.1.1 Responsable du document d'enregistrement universel

La société Altafi 2, Co-Gérante, représentée par son Président, Monsieur Alain Taravella.

5.1.2 Attestation du responsable d'enregistrement universel

« J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent document d'enregistrement universel sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes consolidés intermédiaires résumés pour le semestre écoulé sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et le rapport semestriel d'activité contenu dans le présent document présente un tableau fidèle des événements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice, de leur incidence sur les comptes, des principales transactions entre parties liées ainsi qu'une description des principaux risques et des principales incertitudes pour les six mois restants de l'exercice. »

Altafi 2
Co-Gérante
Représentée par son président
Monsieur Alain Taravella

5.1.3 Responsables du contrôle des comptes

| Commissaires aux comptes ⁽¹⁾ | Date de première nomination | Date de début et durée du mandat en cours | Expiration du mandat |
|---|-----------------------------|---|--|
| Titulaires | | | |
| <u>GRANT THORNTON</u> | | | |
| Membre français de Grant Thornton International 29 rue du Pont – 92200 Neuilly-sur-Seine Représenté par Laurent Bouby | 15 avril 2016 | 15 avril 2016 6 exercices | AGO sur les comptes de l'exercice 2021 |
| <u>ERNST & YOUNG ET AUTRES</u> | | | |
| Tour First - 1, place des saisons - 92400 Courbevoie Représenté par Anne Herbein | 28 mai 2010 | 15 avril 2016 6 exercices | AGO sur les comptes de l'exercice 2021 |
| Suppléants | | | |
| <u>IGEC – Institut de Gestion et d'Expertise Comptable</u> | | | |
| 22 rue Garnier – 92200 Neuilly-sur-Seine | 15 avril 2016 | 15 avril 2016 6 exercices | AGO sur les comptes de l'exercice 2021 |
| <u>AUDITEX</u> | | | |
| Tour First - 1, place des saisons - 92400 Courbevoie | 28 mai 2010 | 15 avril 2016 6 exercices | AGO sur les comptes de l'exercice 2021 |

(1) Les Commissaires aux comptes de la Société sont membres de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes.

5.2 Documents disponibles

Pendant la durée de validité du présent Document d'enregistrement universel, les documents suivants peuvent, le cas échéant, être consultés sur support physique ou par voie électronique, au siège social de la Société, 8, avenue Delcassé – 75008 PARIS, les jours ouvrables et pendant les heures de bureaux :

- les statuts à jour de la Société ;
- tous rapports, courriers et autres documents, informations financières historiques, évaluations et déclarations établis par un expert à la demande de la Société, dont une partie est incluse ou visée dans le présent document ;

L'ensemble de l'information réglementée diffusée par la Société en application des dispositions des articles 221-1 et suivants du règlement général de l'AMF, y compris les documents de référence (incluant les rapports financiers annuels) comprenant notamment les informations financières historiques sur la Société déposés auprès de l'AMF ainsi que leurs actualisations le cas échéant, pour chacun des dix derniers exercices sociaux, est accessible sur le site Internet de la Société (www.altarea.com, rubriques « Finance/Informations réglementées » et « Publications »). Les informations figurant sur le site web de la Société ne font pas partie du présent Document d'enregistrement universel, sauf si ces informations y sont incorporées par référence.

5.3 Informations provenant de tiers

Certaines données du présent Document d'enregistrement universel et du Document de référence 2018 proviennent de sources tierces. La Société atteste que ces informations ont été fidèlement reproduites et que, pour autant que la Société le sache à la lumière des données publiées ou fournies par ces sources, aucun fait n'a été omis qui rendrait les informations reproduites inexactes ou trompeuses.

5.4 Tables de concordance

5.4.1 Table de concordance du Document d'enregistrement universel

La table de correspondance ci-après permet d'identifier les informations requises par les annexes 1 et 2 du règlement délégué (CE) 2019/980 du 14 mars 2019 conformément au schéma de l'URD et de croiser celles-ci avec les sections du Document de référence 2018 incorporées dans le présent document.

| Rubriques des annexes 1 et 2 du règlement délégué du 14 mars 2019 | | DDR 2018 | Page | Document d'enregistrement universel | Page |
|---|---|----------------------|-----------------|-------------------------------------|--------------|
| | | Section | | Section | |
| 1 | PERSONNES RESPONSABLES | | | | |
| 1.1 | Identité des personnes responsables | 8.1.1 | 300 | 5.1.1 | 112 |
| 1.2 | Déclaration des personnes responsables | 8.1.2 | 300 | 5.1.2 | 112 |
| 1.3 | Déclaration d'experts | 5.2.1.6 | 243 | 3.3.1.5 | 90 |
| 1.4 | Attestation relative aux informations provenant d'un tiers | - | - | 5.3 | 113 |
| 1.5 | Déclaration sans approbation préalable de l'autorité compétente | N/A | - | Encart AMF | 1 |
| 2 | CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES | 8.1.3 | 300 | 5.1.3 | 112 |
| 3 | FACTEURS DE RISQUES | 2.2.8 - 4.1.1 - 5.2 | 126 - 170 - 240 | 3.2 | 85 |
| 4 | INFORMATIONS CONCERNANT L'EMETTEUR | | | | |
| 4.1 | Raison sociale et le nom commercial | 7.2.1 | 285 | - | - |
| 4.2 | Lieu, numéro d'enregistrement et identifiant d'entité juridique (LEI) | 7.2.7 | 285 | - | - |
| 4.3 | Date de constitution et durée de vie | 7.2.5 | 285 | - | - |
| 4.4 | Siège social et forme juridique, législation applicable, pays d'origine, adresse et numéro de téléphone du siège statutaire, site web avec un avertissement | 7.2 | 285 | 5.2 | 113 |
| 5 | APERÇU DES ACTIVITES | | | | |
| 5.1 | Principales activités | RSI - 1.1.1 - 1.2 | 4 - 48 - 52 | 1.1.1 - 1.2 - 2.2.3.4 | 4 - 8 - 47 |
| 5.2 | Principaux marchés | RSI - 1.2 | 4 - 52 | 1.2 | 8 |
| 5.3 | Evénements importants | 1.1.2 | 49 | 1.1.2 | 5 |
| 5.4 | Stratégie et objectifs | RSI - 1.1 - 1.2 | 4 - 48 - 52 | 1.1 - 1.2 | 4 - 8 |
| 5.5 | Dépendance de l'émetteur à l'égard de brevets, licences, contrats ou nouveaux procédés de fabrication | N/A | - | N/A | - |
| 5.6 | Déclaration sur la position concurrentielle | 7.7.2.1 | 296 | 1.2.2 - 1.2.3 | 14 - 17 |
| 5.7 | Investissements | | | | |
| 5.7.1 | Investissements importants réalisés | 1.2.1.3 - 1.2.3.1 | 52 - 65 | 1.2.1.3 - 1.2.3.2 | 9 - 18 |
| 5.7.2 | Principaux investissements en cours ou que compte réaliser l'émetteur à l'avenir | 1.2.1.3 - 1.2.3.1 | 52 - 65 | 1.2.1.3 - 1.2.3.2 | 9 - 18 |
| 5.7.3 | Coentreprises et entreprises associées susceptibles d'avoir une incidence significative | 2.2.4.2 - 2.2.4.5 | 109 - 112 | 2.2.4.2 - 2.2.4.5 | 51 - 52 |
| 5.7.4 | Questions environnementales | 4 | 167 | - | - |
| 6 | STRUCTURE ORGANISATIONNELLE | | | | |
| 6.1 | Description sommaire du Groupe | 7.5 | 294 | - | - |
| 6.2 | Liste des filiales importantes | 2.2.4.2 | 109 | 2.2.4.2 | 50 |
| 7 | EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIERE ET DU RESULTAT | | | | |
| 7.1 | Situation financière | 1.2 - 1.4 | 52 - 76 | 1.2 - 1.4 | 8 - 25 |
| 7.2 | Résultats d'exploitation | 1.3 - 2.1 - 2.2.5.1 | 68 - 84 - 114 | 1.3 - 2.1 - 2.2.5.1 | 20 - 31 - 54 |
| 8 | TRESORERIE ET CAPITAUX | | | | |
| 8.1 | Informations sur les capitaux | 1.4 - 2.2.6 | 76 - 116 | 1.4 - 2.2.6 | 25 - 57 |
| 8.2 | Flux de trésorerie | 2.1 - 2.2.6.2 | 87 - 118 | 2.1 - 2.2.6.2 | 34 - 59 |
| 8.3 | Besoins de financement et structure de financement | 1.4 - 2.2.6.2 | 76 - 118 | 1.4 - 2.2.6.2 | 25 - 59 |
| 8.4 | Restriction à l'utilisation des capitaux | 2.2.6.2 - 2.2.8.3 | 118 - 129 | 2.2.6.2 - 2.2.8.3 | 59 - 68 |
| 8.5 | Sources de financement attendues | 1.4 - 2.2.7.3 | 76 - 123 | 1.2.3.2 - 1.4 - 2.2.7.4 | 18 - 25 - 64 |
| 9 | ENVIRONNEMENT REGLEMENTAIRE | 1.1 - 1.2 - 5.2.4 | 48 - 52 - 250 | 1.1 - 1.2 - 3.2.3.3 | 4 - 8 - 97 |
| 10 | INFORMATIONS SUR LES TENDANCES | | | | |
| 10.1 | Tendances et changements significatifs depuis la fin du dernier exercice | 1.1.3 - 1.2 - 2.2.11 | 51 - 52 - 134 | 1.1.4 - 1.2 - 2.2.11 | 7 - 8 - 75 |
| 10.2 | Evènement susceptible d'influer sensiblement sur les perspectives | 7.7.2 | 296 | - | - |
| 11 | PREVISIONS OU ESTIMATIONS DU BENEFICE | N/A | - | N/A | - |
| 12 | ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DIRECTION GENERALE | | | | |
| 12.1 | Informations concernant les membres | 6.2 | 259 | 4.2 | 108 |
| 12.2 | Conflits d'intérêts | 6.2.5.1 | 272 | - | - |
| 13 | REMUNERATION ET AVANTAGES | | | | |
| 13.1 | Rémunération versée et avantages en nature | 6.3 | 273 | - | - |
| 13.2 | Provisions pour pensions et retraites | 2.2.6.3 | 120 | 2.2.6.3 | 60 |
| 14 | FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION | | | | |
| 14.1 | Date d'expiration des mandats | 6.2 | 259 | 4.2 | 108 |

| Rubriques des annexes 1 et 2 du règlement délégué du 14 mars 2019 | | DDR 2018 | | Document d'enregistrement universel | |
|---|---|-------------------------|-----------------------|-------------------------------------|------|
| | | Section | Page | Section | Page |
| 14.2 | Contrats de service liant les membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance à l'émetteur | 2.2.9 - 6.3.2 | 130 - 275 | - | - |
| 14.3 | Informations sur le comité d'audit et le comité de rémunération | 6.2.3.2 | 270 | - | - |
| 14.4 | Déclaration de conformité au régime de gouvernement d'entreprise en vigueur | 6.1 | 258 | - | - |
| 14.5 | Incidences significatives potentielles sur la gouvernance d'entreprise | N/A | - | - | - |
| 15 | SALARIES | | | | |
| 15.1 | Nombre de salariés | 4.4 - 4.5.3 | 207 - 220 | - | - |
| 15.2 | Participations et stock-options | 2.2.6.1 - 4.4.3 - 7.3.1 | 116 - 210 - 288 | 2.2.6.1 | 57 |
| 15.3 | Accord prévoyant une participation des salariés dans le capital | 4.4.3 - 7.3.6 | 210 - 292 | - | - |
| 16 | PRINCIPAUX ACTIONNAIRES | | | | |
| 16.1 | Actionnaires détenant plus de 5% du capital | 7.3.5 | 290 | 4.1.2 | 106 |
| 16.2 | Existence de droits de vote différents | N/A | - | N/A | - |
| 16.3 | Contrôle direct ou indirect | 7.3.6 | 292 | 4.1.3 | 106 |
| 16.4 | Accord dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de contrôle | N/A | - | N/A | - |
| 17 | TRANSACTIONS AVEC DES PARTIES LIEES | 2.2.9 - 3.2.3.4 - 3.5 | 130 - 157 - 166 | 2.2.9 | 70 |
| 18 | INFORMATIONS FINANCIÈRES CONCERNANT L'ACTIF ET LE PASSIF, LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES RÉSULTATS DE L'ÉMETTEUR | | | | |
| 18.1 | Informations financières historiques | 1.3 - 2 - 3 | 68 - 83 - 141 | - | - |
| 18.2 | Informations financières intermédiaires et autres | - | - | 2 | 30 |
| 18.3 | Audit des informations financières annuelles historiques | 2.3 - 3.4 - 4.7 - 8.3 | 135 - 162 - 234 - 301 | 2.3 | 76 |
| 18.4 | Informations financières pro forma | N/A | - | N/A | - |
| 18.5 | Politique de distribution de dividendes | 7.6 | 295 | 1.1.3 | 7 |
| 18.6 | Procédures administratives, judiciaires et d'arbitrage | 7.7.1 | 296 | 2.2.10.2 | 74 |
| 18.7 | Changements significatifs de la situation financière | 7.7.2.2 | 296 | - | - |
| 19 | INFORMATIONS SUPPLEMENTAIRES | | | | |
| 19.1 | Capital social | | | | |
| 19.1.1 | Montant et caractéristiques | 7.3 | 288 | 4.1.1 | 105 |
| 19.1.2 | Actions non représentatives du capital | N/A | - | N/A | - |
| 19.1.3 | Actions autodétenues | 7.3.2 | 289 | - | - |
| 19.1.4 | Valeurs mobilières convertibles, échangeables ou assorties de bons de souscription | 7.3.3 | 290 | - | - |
| 19.1.5 | Droit ou obligation attachée au capital autorisé | N/A | - | N/A | - |
| 19.1.6 | Capital d'un membre du groupe faisant l'objet d'une option | N/A | - | N/A | - |
| 19.1.7 | Historique du capital social | 7.3.4 | 290 | 4.1.1 | 105 |
| 19.2 | Acte constitutif et statuts | | | | |
| 19.2.1 | Objet social | 7.2.6 | 285 | - | - |
| 19.2.2 | Droits, privilèges et restrictions attachés à chaque catégorie d'actions | 6.5 - 7.2.9 | 281 - 286 | - | - |
| 19.2.3 | Disposition ayant pour effet de retarder, différer ou empêcher un changement de contrôle | N/A | - | N/A | - |
| 20 | CONTRATS IMPORTANTS | N/A | - | - | - |
| 21 | DOCUMENTS DISPONIBLES | 8.2 | 301 | 5.2 | 113 |

5.4.2 Rapport financier semestriel (articles 222-4 du règlement général de l'AMF et L.451-1-2 du Code monétaire et financier)

En application de l'article 212-13 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, la présente actualisation comprend les informations du rapport financier semestriel mentionné à l'article L.451-1-2 du Code monétaire et financier et à l'article 222-4 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers

| Rubrique | Section | Pages |
|---|---------|-------|
| 1. Comptes consolidés semestriels résumés au 30 juin 2019 | 2 | 30 |
| 2. Rapport semestriel d'activité | 1 | 3 |
| 3. Attestation du responsable | 5.1.2 | 112 |
| 4. Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle | 2.3 | 76 |