

RÉSULTATS SEMESTRIELS 2016

Premier développeur immobilier
des métropoles





SOMMAIRE

INTRODUCTION / 3

PÔLE PROMOTION / 8

FONCIÈRE COMMERCE / 20

RÉSULTATS FINANCIERS / 26

PERSPECTIVES / 35

ANNEXES / 37



INTRODUCTION



INTRODUCTION

Confirmation des ambitions du Groupe annoncées à l'occasion de l'augmentation de capital



Forte croissance des résultats

Renforcement de la structure financière

Une nouvelle dimension en Promotion

Excellente dynamique sur tous les métiers du Groupe

FORTE CROISSANCE DU FFO

Résultat récurrent FFO ⁽¹⁾ :
92,0 M€ (+15,3%)



FFO / action
6,96€ (+10,8%)

RENFORCEMENT DU BILAN

369 M€ de fonds propres levés
durant le semestre ⁽²⁾



Un LTV ramené à 40,8%

(1) Résultat net hors variations de valeur, charges calculées, frais de transaction et variations d'impôt différé, et hors activités en cours de cession (IFRS 5), en quote-part Groupe.

(2) 31,7 millions d'euros d'augmentation de capital réservée dans le cadre de l'acquisition de la société Pitch Promotion, 126,9 millions d'euros de renforcement des fonds propres dans le cadre de l'option de paiement du dividende en titres, et 210,4 millions d'euros dans le cadre de l'augmentation de capital en dans le marché.

INTRODUCTION

1^{er} semestre 2016 – Une dynamique opérationnelle positive sur tous les métiers

PROMOTION

Une nouvelle dimension



Placements :
1 204 M€ (+38%)

Grands projets :
Gain de 2 opérations
majeures pour 240 000 m²

LOGEMENT

Gains de part de marché



4 000 lots réservés
(+47%)

Croissance Interne
(nouvelles implantations)
et Externe (Pitch
Promotion)

BUREAU

Montée en puissance du modèle



Placements ⁽¹⁾ :
243 M€ (+4,3%)
130 200 m² (+67,8%)

Forte avancée
des projets en cours

FONCIÈRE

Le développement tire la croissance



Avenue 83 (Toulon) :
ouverture réussie

Doublement des loyers à
terme grâce au
développement

(1) Valeur en quote-part et surface à 100%.

UNE DEMARCHE RSE RECONNUE



99% pour la transparence
A- pour la performance



G R E S B®

Foncière : 18^{ème} / 688 mondial
Promotion : 3^{ème} / 304 mondial

**100% du patrimoine géré
certifié BREEAM in-Use (2)**

ALTAFUTURE, Lab dédié à l'innovation

Une équipe dédiée

Une démarche d'Open Innovation
avec les incubateurs Immowell-lab et Paris&Co

Une plateforme collaborative interne
dédiée à l'innovation

Les territoires d'innovation :
construction modulaire bois, certification WELL,
mobilité et objets connectés, conception numérique,
technologies immersives, digitalisation du parcours client...

(1) 100% du patrimoine français géré bénéficie de la certification environnementale internationale BREEAM In-Use.



PROMOTION



PROMOTION

Deux grands projets urbains mixtes majeurs remportés au 1^{er} semestre

ISSY CŒUR DE VILLE

Un nouvel éco quartier de 100 000 m²



15 000 m²



40 000 m²



600 lots

BORDEAUX BELVEDERE

Opération mixte de 140 000 m² au cœur de la métropole bordelaise



11 000 m²



55 000 m²



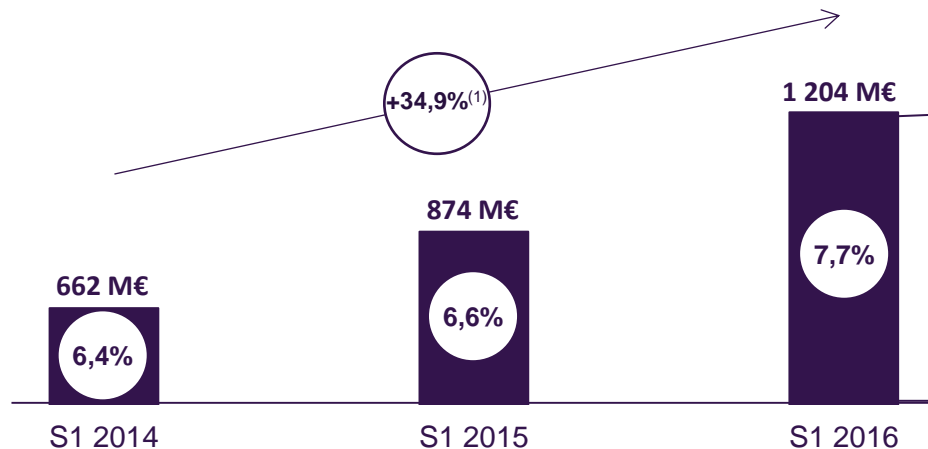
1 300 lots⁽¹⁾

(1) Données à 100%. (Altarea Cogedim et Pitch Promotion interviennent en tant que co-promoteur à 50-50 avec un promoteur tiers).

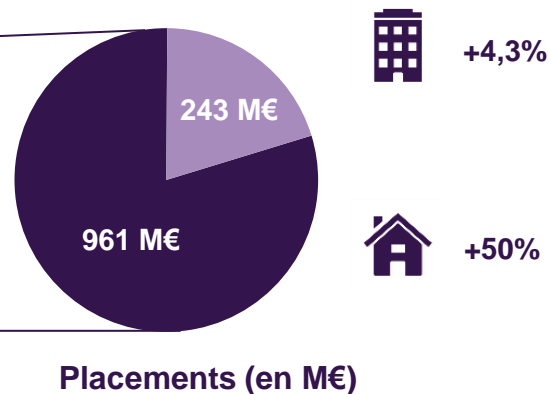
PROMOTION (logements & bureaux)

Une nouvelle dimension

PLACEMENTS : 1 204 M€ (+38%)
ET EVOLUTION MARGE (RO/CA)



SURPERFORMANCE DU LOGEMENT



(1) Taux de croissance annuel moyen.



PÔLE PROMOTION - LOGEMENTS

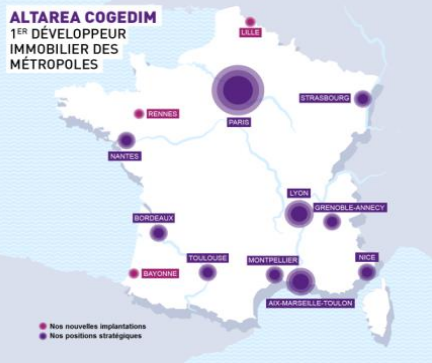


PROMOTION LOGEMENTS

Gains de parts de marché : 4 000 lots vendus (+47%) / 961 M€ (+50%)

CROISSANCE INTERNE

ALTAREA COGEDIM
1^{ER} DÉVELOPPEUR
IMMOBILIER DES
MÉTROPOLES



3 nouvelles
implantations
régionales ⁽¹⁾

Une présence accrue
sur les métropoles
les plus dynamiques

CROISSANCE EXTERNE



Construire l'avenir ensemble®

Finalisation de l'acquisition de Pitch Promotion
Approche et offre produits complémentaires

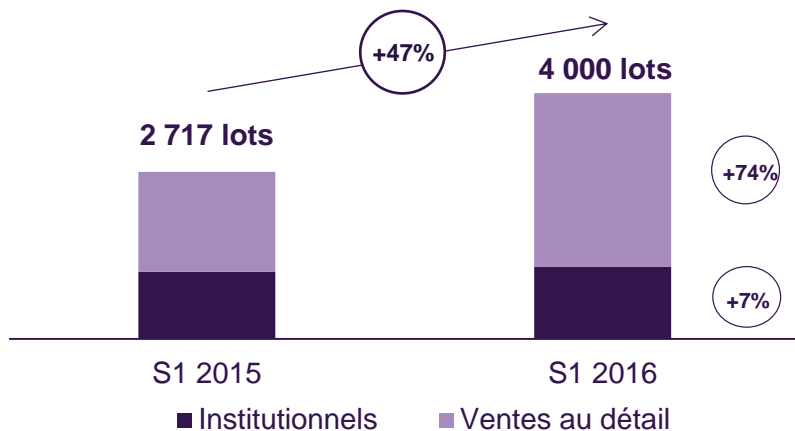
⇒ Répartition équilibrée entre croissance interne et externe,
dans un marché porteur

(1) Métropole Européenne de Lille, Rennes Métropole et Bayonne-Pays Basque.

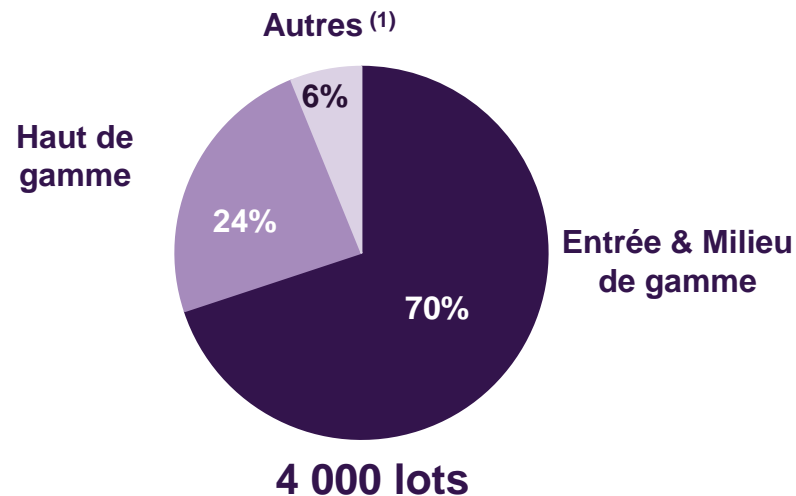
PROMOTION LOGEMENTS

Croissance des ventes : +50% en valeur, +47% en volume

FORTE PROGRESSION DES VENTES AU DÉTAIL



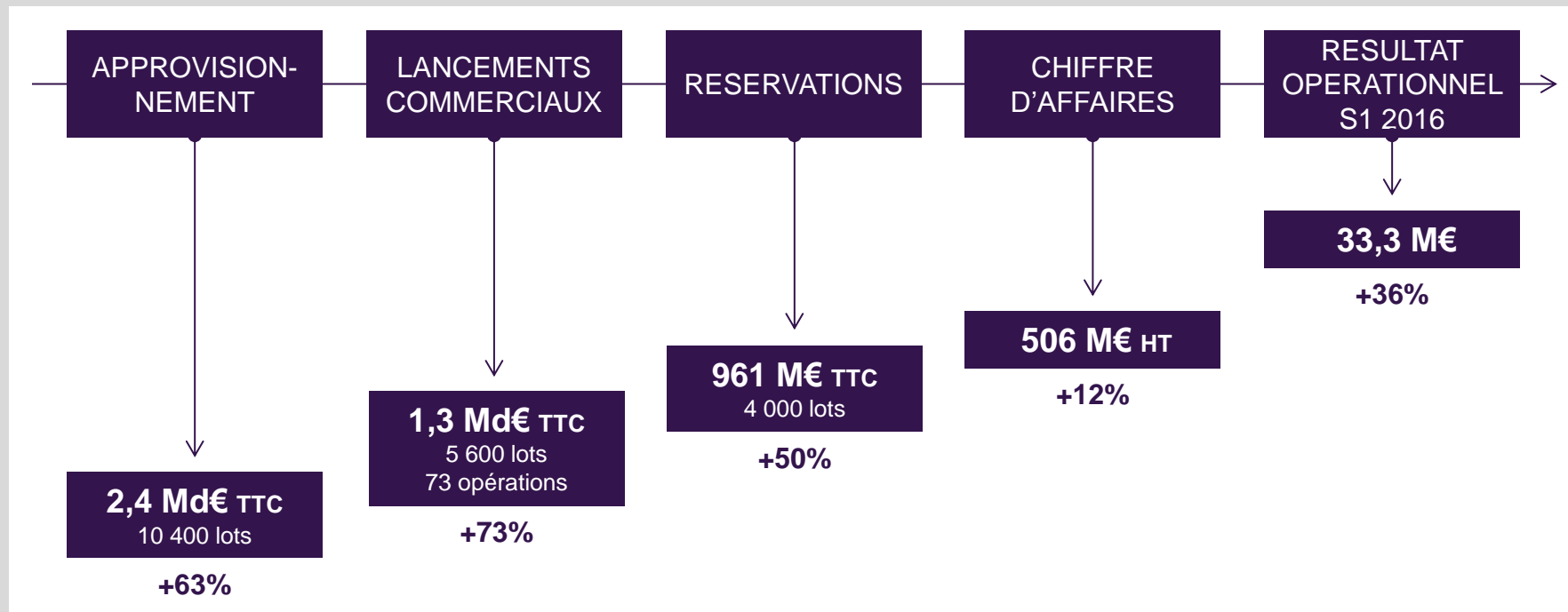
SUCCÈS DE L'ENTRÉE DE GAMME



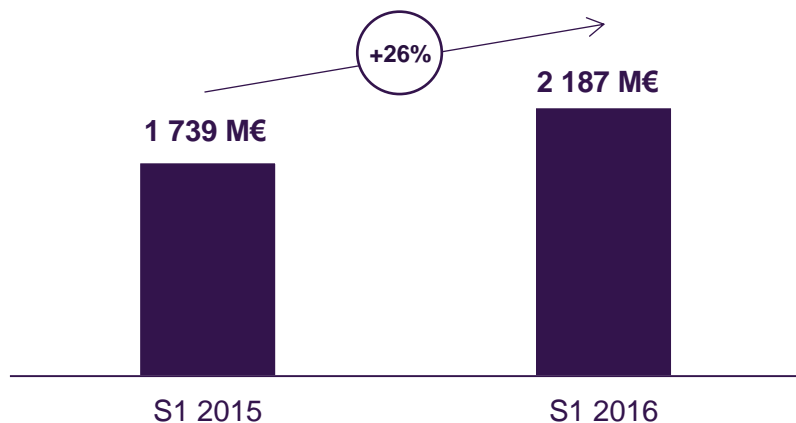
(1) Dont 3% de Résidences services, et 3% de Rénovation.

PROMOTION LOGEMENTS

Accélération de la croissance

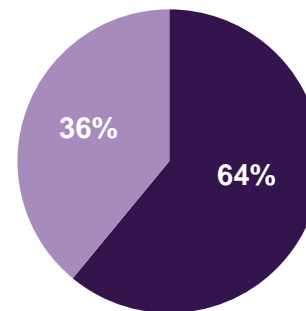


BACKLOG LOGEMENTS (1)



OFFRE (2) ET PORTEFEUILLE

Haut de gamme
et résidences services



Entrée & Milieu
de gamme

8,0 Md€
33 600 lots (+27%)

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

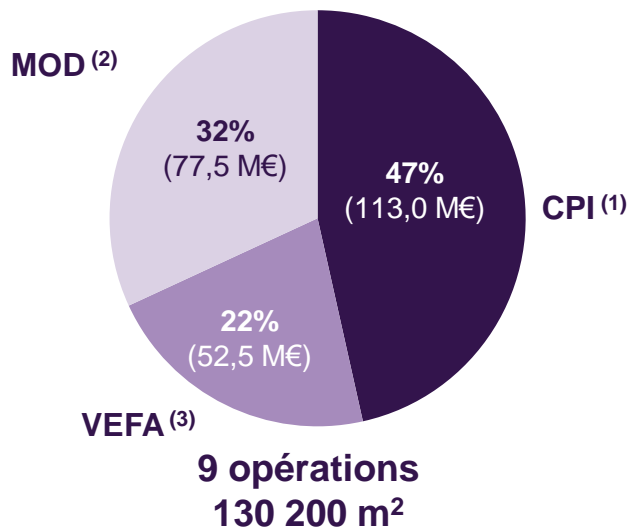
(2) L'offre à la vente est constitué des lots disponibles à la vente et exprimée en valeur TTC. La décomposition de l'offre n'intègre pas l'offre produits de Rénovation Histoire & Patrimoine (48 M€ TTC).



PÔLE PROMOTION - BUREAUX



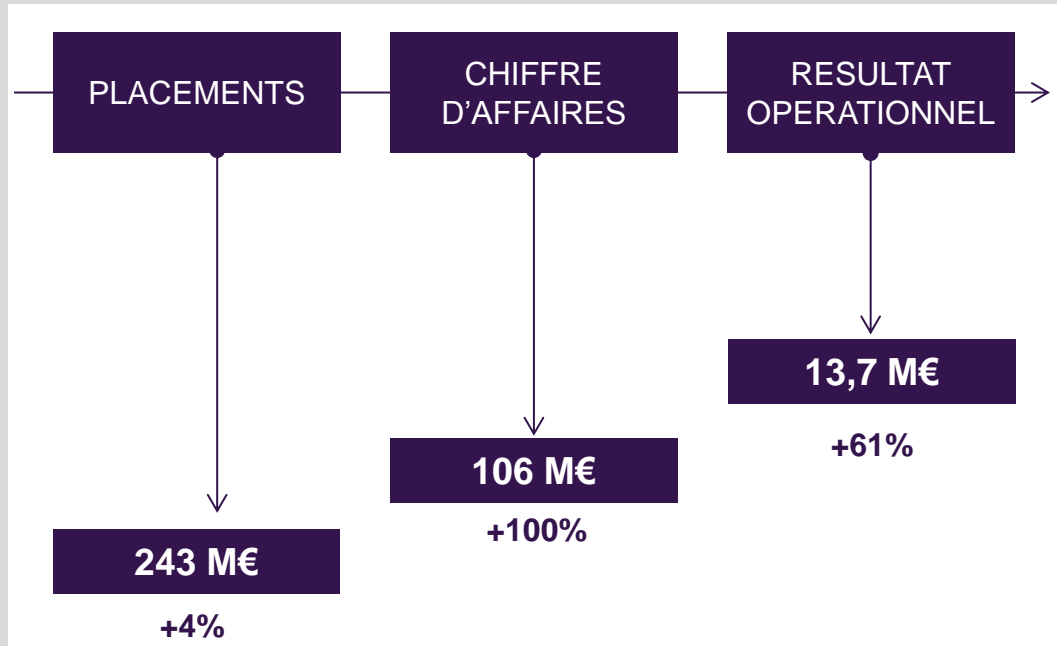
PLACEMENTS : 243 M€ (+4,3%)



(1) Contrat de Promotion Immobilière.
 (2) Maîtrise d'Ouvrage Déléguée.
 (3) Vente en l'Etat Futur d'Achèvement.

PROMOTION BUREAUX

Forte contribution aux résultats du 1^{er} semestre 2016 et aux résultats à venir



OPÉRATIONS EN COURS

49 opérations

2 717 M€ ⁽¹⁾

843 200 m²

UN PIPELINE ALIMENTÉ PAR LES GRANDS PROJETS MIXTES



Issy – Cœur de ville

Création d'un quartier mixte de 100 000 m², dont 40 000 m² de bureaux



Bordeaux – Belvédère

Création d'un nouveau quartier mixte de 140 000 m², dont 55 000 m² de bureaux

(1) En équivalent valeur : Q/P des montants signés pour les VEFA/CPI ou Q/P des honoraires capitalisés pour les MOD ou prix de revient à 100% pour Altafund.

FONCIÈRE COMMERCE



L'AVENUE 83, TOULON-LA VALETTE : LANCEMENT REUSSI



Centre de commerce et loisirs de 51 000 m²

12 moyennes surfaces (Primark, Nike Store...)

Un cinéma Pathé de 15 salles

70 boutiques et kiosques

Commercialisé à 100%

Un démarrage exceptionnel

Plus de 1,5 millions de visiteurs en 2 mois ½

Prix Janus du Commerce 2016

PRIMARK®


NikeStore

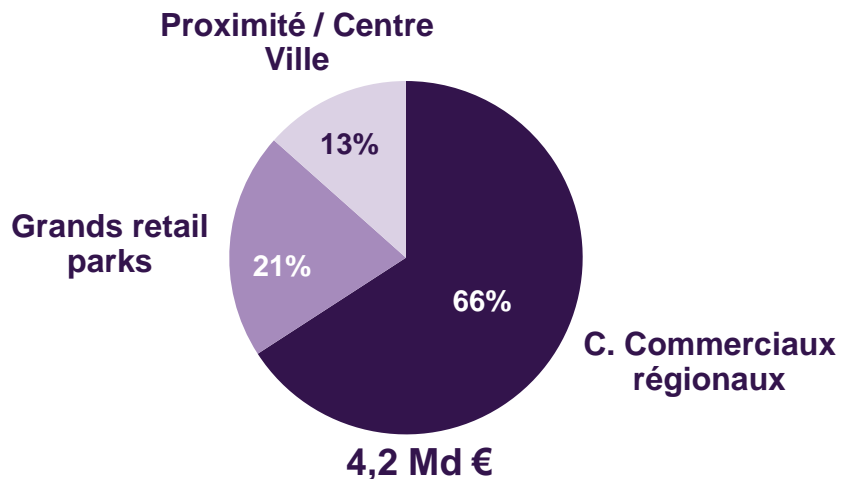
undiz



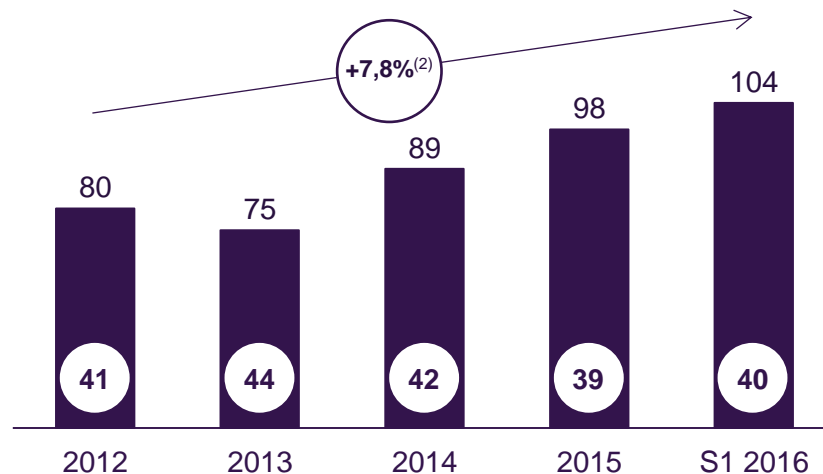
habitat®

NEW LOOK

VENTILATION DU PATRIMOINE (1)



TAILLE MOYENNE (en M€ par actif) ET NOMBRE D'ACTIFS



(1) Valeur du patrimoine droits inclus au 30 juin 2016 à 100%, soit 2,8 Md€ en quote-part.

(2) Taux de croissance annuel moyen.

EXCELLENTE ACTIVITE LOCATIVE

Une amélioration constante
de l'offre commerciale des centres

Carré de soie
(Villeurbanne)



boulangier

Bercy Village
(Paris)



STORE COGEDIM

Les Tanneurs
(Lille)



183 BAUX SIGNÉS SUR LE SEMESTRE

Patrimoine
Uplift 104 baux 11,7 M€
+11%

Pipeline 61 baux 6,3 M€

Gestion pour
compte de tiers 18 baux 1,1 M€

INDICATEURS OPÉRATIONNELS DES CENTRES

CA des commerçants ⁽¹⁾	+2,2%
Variation des loyers nets	+6,8% (+1,6% à p. constant)
Taux d'effort ⁽²⁾	9,4%
Créances douteuses ⁽³⁾	1,8%
Vacances financières ⁽⁴⁾	3,1%



Bercy Village ⁽⁴⁾


(1) France uniquement.

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

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

(4) Valeur locative des lots vacants (ERV) rapportée à la situation locative y compris ERV. Hors actifs en restructuration et en arbitrage.

(5) Ouverture du 1^{er} Cogedim Store (showroom qualitatif pour l'acquisition de logements) en juin 2016 et du 1^{er} restaurant américain Five Guys en France en août.

PIPELINE		PROCHAINES LIVRAISONS	
Nombre d'opérations	17		Le Parks <i>(Paris bd Macdonald)</i>
Surface ⁽¹⁾	507 500 m ²		Livraison fin 2016 Pré-commercialisé à 90%
Prix de revient ⁽¹⁾	2 502 M€		Promenade de Flandres <i>(Roncq)</i>
Loyers bruts potentiel ⁽²⁾ Dont Q/P Groupe Dont Q/P Tiers	187,7 M€ 147,6 M€ 40,1 M€		Livraison fin 2017 Pré-commercialisé à 70%

(1) A 100%, y compris frais financiers et portage et coûts internes.

(2) 147,6 M€ de loyers potentiels contre un patrimoine actuel générant 144,3 M€ de loyers (chiffres en quote-part).

RÉSULTATS FINANCIERS



FORTE CROISSANCE DES RÉSULTATS TIRÉS PAR LA PROMOTION

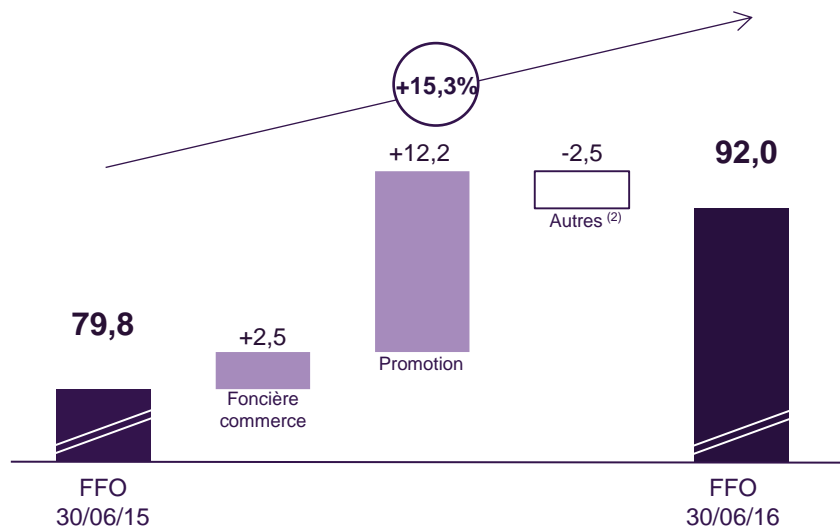
RENFORCEMENT DE LA STRUCTURE FINANCIÈRE

FORTE CRÉATION DE VALEUR

RÉSULTATS FINANCIERS

Forte croissance des résultats, tirés par la promotion : 92,0 M€ (+15,3%)

RÉSULTAT RÉCURRENT (FFO) ⁽¹⁾ PART DU GROUPE (M€)







Foncière Commerce	59,3 M€	+4,4%
Promotion	38,3 M€	+46,5%
Autres ⁽²⁾	(5,5) M€	+74,4%
FFO consolidé, part du Groupe	92,0 M€	+15,3%
FFO / action	6,96 €	+10,8%

(1) Résultat net hors variations de valeur, charges calculées, frais de transaction et variations d'impôt différé, et hors activités en cours de cession (IFRS 5), en quote-part Groupe.

(2) Prestations & Développement Foncière et Autres Corporate.

RÉSULTATS FINANCIERS

Forte croissance des résultats, tirés par la promotion

En M€				Autres et non affecté	
Chiffre d'affaires	106,1 +10%	506,0 +12%	106,1 x 2,0		718,2 +20%
Résultat Opérationnel	93,7 +8%	33,3 +36%	13,7 +61%	(5,5)	135,2 +13%
Frais financiers	(14,2)	(3,5)	(1,4)	-	(19,1)
Impôts payés	-	(1,6)	(0,7)		(2,3)
Minoritaires	(20,2)	(1,7)	-	-	(21,9)
FFO	59,3 +4%	26,5 +44%	11,6 +53%	(5,5)	92,0 +15%
Var. Valeur et charges calculées	62,9	(4,9)	(2,9)	(4,1)	51,0
Var. Valeur Impôts différés	-	-	-	(9,4)	(9,4)
Var. Valeur Instruments financiers	-	-	-	(103,4)	(103,4)
Var. Valeur Minoritaires	(23,6)	-	-	-	(23,6)
Résultat net PdG	98,6	21,6	8,7	(124,7)	6,6

STRUCTURE FINANCIÈRE

Renforcement des Fonds Propres

FONDS PROPRES LEVÉS : 369 M€

Augmentation de capital réservée
(acquisition de Pitch Promotion)
32 M€ (1)

Paiement du dividende en titres
127 M€ (2)

Augmentation de capital dans le marché
210 M€

IMPACTS

LTV ramené à 40,8%
vs. 44,5% au 31/12/15

Trésorerie mobilisable
835 M€ au 30/06/16 (3)

Amélioration de la liquidité du titre
Augmentation du flottant de **458 285 actions (4)**
soit 3,7% du capital

(1) Le groupe Terrassoux a réinvesti une partie du produit de cession de Pitch Promotion à hauteur 31.7 M€ en souscrivant à 190 000 actions nouvelles.

(2) L'option de paiement du dividende 2015 en actions a été retenue par 91,69% des actionnaires entraînant la création de 821 762 actions nouvelles.

(3) 474 millions d'euros de cash disponible et 361 millions de lignes de tirage de crédit revolving non utilisées (dont 150 millions d'euros adossés à des projets spécifiques).

(4) Nouvelles actions émises diminuées des actions nouvelles souscrites par les actionnaires principaux lors du paiement du dividende en actions et de l'augmentation de capital dans le marché. Soit 3,7% du capital avant opérations.

DETTE

928 M€ de financements signés

Nouvelles ressources : 339 M€

Refinancements : 589 M€

Duration des financements montés : 6,1 ans

Spread moyen : 157 bps

COUVERTURE

**Réduction de l'exposition aux
Euribors négatifs à horizon 2018 ⁽¹⁾**

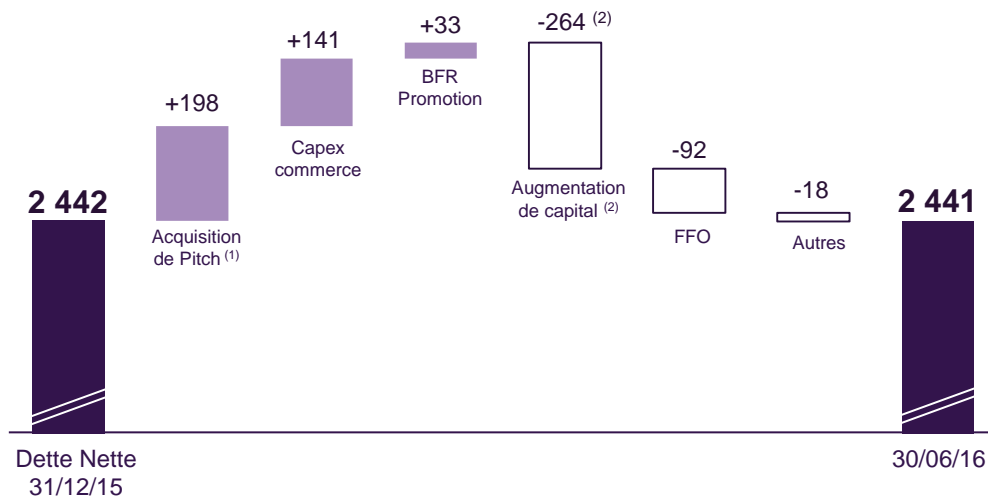
Baisse du taux moyen couvert ⁽²⁾
(souscription de nouveaux swaps)

⇒ **Taux « all in » sécurisé : < 2,50% à long terme**

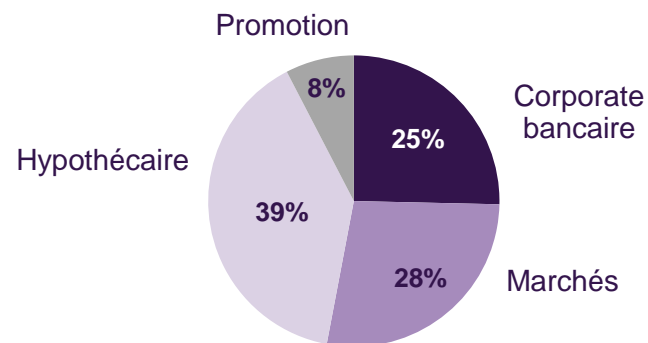
(1) Annulation de 684 M€ de swaps à échéance 2016-2018.

(2) ~1% à partir de 2016.

ÉVOLUTION DE LA DETTE NETTE, EN M€



DES RESSOURCES DIVERSIFIÉES



Duration : 5,7 ans
Coût moyen de la dette : 1,99%

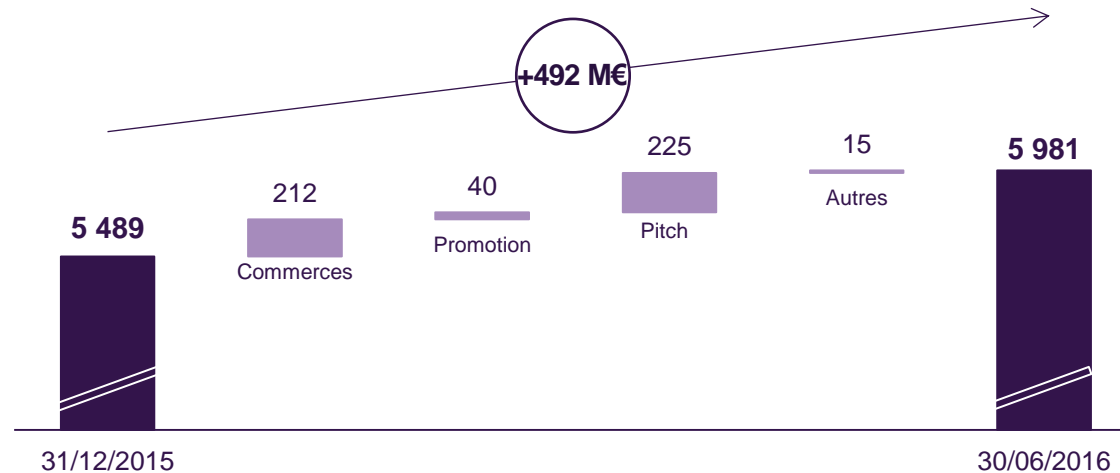
(1) Acquisition de Pitch (hors frais) dont reprise de dette nette de 82 M€.

(2) Augmentation de capital nette – dividendes versés aux actionnaires.

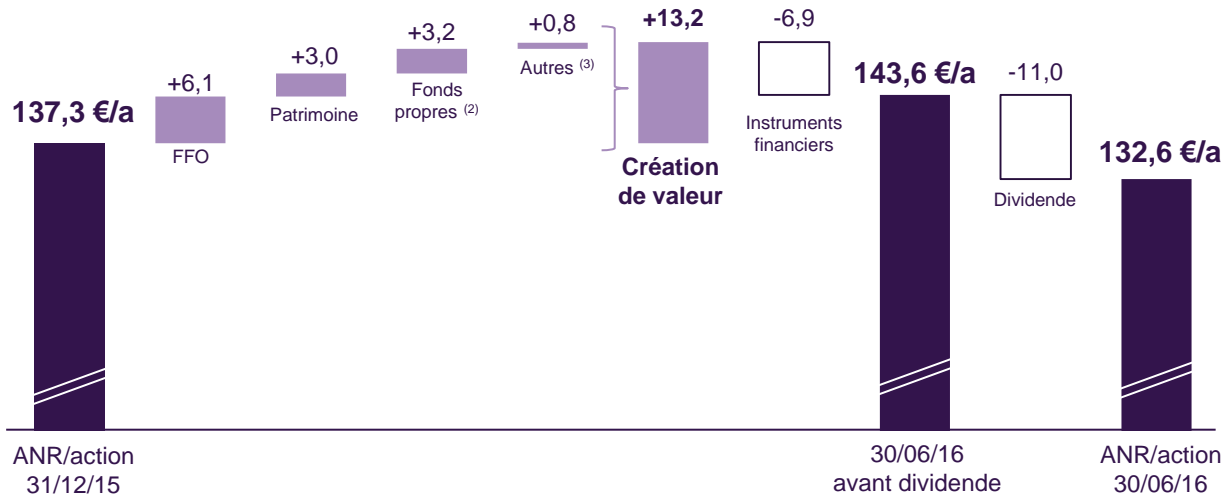
VALEUR DES ACTIFS DU GROUPE

Forte augmentation de la valeur : +492 M€ (+9,0%)

ÉVOLUTION DE LA VALEUR, EN M€



VARIATION DE L'ANR ⁽¹⁾ SUR LE SEMESTRE



Création de valeur +13,2 €/a
dont augmentations de capital
+3,2 €/a

Instruments financiers
-6,9 €/a

Progression de +4,6%
avant dividende

(1) ANR de continuation dilué : valeur de marché des capitaux propres dans une optique de continuation de l'activité.

(2) Augmentation de capital au dessus de l'ANR : 155,5 € pour l'option de paiement du dividende en titre, 140 € pour l'augmentation de capital et 166,6 € pour l'augmentation de capital réservée (acquisition de Pitch Promotion).

(3) Dont impôts différés, charges calculées, frais de transactions, et variation de valeur du pôle promotion (Cogedim) et de la Semmaris.



2016	2017	MOYEN-TERME
Objectif de FFO de 13,5 €/action	Objectif de FFO de 14,5 €/action	10 000 logements
Dividende 11 €	Dividende 11 €	400 M€ de loyers ⁽¹⁾

(1) A 100%.



COMPTE DE RÉSULTAT DÉTAILLÉ

En M€	30/06/2016				30/06/2015 Retraité*		
	Cash-flow courant des opérations (FFO)		Variation de valeurs, charges calculées et frais de transaction	TOTAL	Cash-flow courant des opérations (FFO)	Variation de valeurs, charges calculées et frais de transaction	TOTAL
Centres commerciaux	106,1	9,6%	5,5	111,6	96,8	2,3	99,1
Logement	506,0	12,2%	–	506,0	450,8	–	450,8
Bureau	106,1	100,4%	–	106,1	52,9	–	52,9
CHIFFRE D'AFFAIRES	718,2	19,6%	5,5	723,7	600,5	2,3	602,8
Centres commerciaux	87,0	5,2%	62,9	149,9	82,7	32,3	115,0
Logement	33,3	36,3%	(4,9)	28,4	24,5	(1,5)	23,0
Bureau	13,7	60,5%	(2,9)	10,8	8,5	(0,3)	8,2
Autres	1,2	n/a	(1,1)	0,1	1,1	(1,4)	(0,3)
RESULTAT OPERATIONNEL	135,2	15,7%	54,0	189,2	116,9	29,1	145,9
Coût de l'endettement net	(19,1)	40,9%	(2,8)	(21,9)	(13,5)	(3,0)	(16,5)
Actualisation des dettes et créances	–	-	(0,1)	(0,1)	–	(0,1)	(0,1)
Var. de valeur et résultat de cessions des IF	–	-	(103,4)	(103,4)	–	(0,1)	(0,1)
Résultat de cession de participation	–	-	(0,1)	(0,1)	–	–	–
Impôts sur les sociétés	(2,3)	n/a	(9,4)	(11,7)	(1,0)	(3,6)	(4,6)
RESULTAT NET	113,9	11,3%	(61,7)	52,2	102,4	22,3	124,7
Minoritaires	(21,9)	(2,9)%	(23,6)	(45,6)	(22,6)	(2,3)	(24,9)
RESULTAT NET, part du groupe	92,0	15,3%	(85,4)	6,6	79,8	20,0	99,8
FFO, part du Groupe par action	6,96	10,8%			6,28		

Nombre moyen d'actions diluées ⁽¹⁾

13,225

12,710

(*) Retraité de l'incidence de l'application de de la norme IFRS 5 « Actifs non courants destinés à la vente et activités abandonnées ».

(1) En application de la norme IAS 33, le nombre moyen pondéré d'actions (dilué et non dilué) est ajusté de façon rétrospective pour prendre en compte l'augmentation de capital avec droits préférentiels de souscription intervenue au premier semestre 2016.

BILAN DÉTAILLÉ (1/2)

En M€	30/06/2016	31/12/2015
ACTIFS NON COURANTS	4 749,0	4 498,0
Immobilisations incorporelles	261,7	202,1
<i>dont Ecart d'acquisition</i>	156,1	128,7
<i>dont Marques</i>	89,9	66,6
<i>dont Relations clientèle</i>	8,3	-
<i>dont Autres immobilisations incorporelles</i>	7,4	6,7
Immobilisations corporelles	14,0	6,2
Immeubles de placement	3 909,6	3 759,6
<i>dont Immeubles de placement évalués à la juste valeur</i>	3 585,9	3 453,6
<i>dont Immeubles de placement évalués au coût</i>	323,7	306,0
Titres et investissements dans les sociétés mises en équivalence ou non consolidées	435,7	361,0
Prêts et créances (non courant)	7,4	42,9
Impôt différé actif	120,6	126,2
ACTIFS COURANTS	2 123,0	1 634,9
Stocks et en-cours nets	882,2	711,5
Clients et autres créances	557,5	475,0
Créance d'impôt sur les sociétés	7,3	6,0
Prêt et créances financières (courant)	36,5	29,2
Instruments financiers dérivés	10,4	20,0
Créance à vue	37,0	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	592,2	266,0
Actifs destinés à la vente et de l'activité cédée	-	127,2
TOTAL ACTIF	6 872,0	6 132,9

BILAN DÉTAILLÉ (2/2)

En M€	30/06/2016	31/12/2015
CAPITAUX PROPRES	2 552,2	2 250,9
Capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altarea SCA	1 462,4	1 230,3
Capital	229,7	191,2
Primes liées au capital	588,3	396,6
Réserves	635,5	534,0
Résultat, part des actionnaires d'Altarea SCA	8,9	108,4
Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales	1 089,8	1 020,6
Réserves, part des actionnaires minoritaires des filiales	849,1	749,8
Autres éléments de capitaux propres, Titres Subordonnés à Durée Indéterminée	195,1	195,1
Résultat, part des actionnaires minoritaires des filiales	45,6	75,8
PASSIFS NON COURANTS	2 614,7	2 416,2
Emprunts et dettes financières à plus d'un an	2 547,6	2 366,4
<i>dont Prêts participatifs et avances associés</i>	76,3	63,6
<i>dont Emprunts obligataires</i>	511,7	477,8
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit</i>	1 959,6	1 825,0
Provisions long terme	19,5	17,4
Dépôts et cautionnements reçus	30,9	29,8
Impôt différé passif	16,7	2,5
PASSIFS COURANTS	1 705,1	1 465,8
Emprunts et dettes financières à moins d'un an	610,3	450,6
<i>dont Emprunts obligataires</i>	4,3	4,4
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit (hors trésorerie passive)</i>	329,8	335,1
<i>dont Billets de trésorerie</i>	221,0	60,5
<i>dont Concours bancaires (trésorerie passive)</i>	6,6	4,9
<i>dont Avances Groupe et associés</i>	48,6	45,8
Instruments financiers dérivés	122,6	37,3
Dettes fournisseurs et autres dettes	959,6	837,7
Dettes d'impôt exigible	12,6	9,5
Passif de l'activité en cours de cession	-	130,7
TOTAL PASSIF	6 872,0	6 132,9

ACTIF NET RÉÉVALUÉ

ANR GROUPE	30/06/2016			30/06/2015	
	En M€	Var €/action ^(d)	Var/act.	En M€	€/action ^(d)
Capitaux propres consolidés part du Groupe ^(a)	1 459,0		97,1	1 180,0	94,3
Autres plus-values latentes	406,3			281,8	
Retraitement des instruments financiers	113,4			22,2	
Impôt différé au bilan sur les actifs non SIIC ^(b)	20,1			18,0	
ANR EPRA	1 998,8	+33,1%	133,0	1 502,1	120,0
Valeur de marché des instruments financiers	(113,4)			(22,2)	
Valeur de marché de la dette à taux fixe	(19,2)			(11,6)	
Impôt effectif sur les plus-values latentes non SIIC *	(19,3)			(6,6)	
Optimisation des droits de mutations ^(c)	65,3			65,7	
Part des commandités ^(d)	(15,1)			(14,5)	
ANR NNNAV de liquidation	1 897,1	+25,4%	126,2	1 512,8	120,9
Droits et frais de cession estimés	96,9			71,3	
Part des commandités ^(d)	(0,8)			(0,7)	
ANR de continuation dilué	1 993,2	+25,9%	132,6	1 583,5	126,5

(a) Après distribution du dividende (140,5 millions).

(b) Actifs à l'international.

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

(d) Dilution maximale de 120 000 actions.

(e) Nombre d'actions diluées

15 030 287

12 513 433