



**RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL
30 JUIN 2016**

SOMMAIRE

1	RAPPORT D'ACTIVITÉ	3
2	COMPTES CONSOLIDÉS	35
3	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	92
4	ATTESTATION DU RESPONSABLE DU DOCUMENT	95

1 RAPPORT D'ACTIVITE

SOMMAIRE

1	INTRODUCTION	5
1.1	Altarea Cogedim, un modèle unique.....	5
1.2	Faits marquants du semestre.....	6
2	RAPPORT D'ACTIVITE	8
2.1	Foncière	8
2.2	Promotion	18
3	RÉSULTATS CONSOLIDÉS.....	26
3.1	Résultats	26
3.2	Actif net réévalué (ANR)	29
4	RESSOURCES FINANCIÈRES	31
4.1	Situation financière.....	31
4.2	Stratégie de financement	32

1 INTRODUCTION

1.1 ALTAREA COGEDIM, UN MODÈLE UNIQUE

1.1.1 Le 1^{er} développeur immobilier des métropoles

UNE OFFRE MULTI-PRODUIT

Altarea Cogedim est le seul groupe immobilier français disposant d'un savoir-faire de développeur sur l'ensemble des classes d'actifs (commerces, logements et résidences services, bureaux et hôtels).

Ce positionnement permet au Groupe de maîtriser l'un des plus importants portefeuilles de projets immobiliers de France, représentant près de 3,4 millions de m² tous produits confondus, soit 14,3 milliards d'euros en valeur de marché.

Portefeuille de projets maîtrisés (par produit)	Surfaces (m ²) ^(a)	Valeur potentielle (M€) ^(b)
Centres commerciaux	507 500	3 128
Commerces de proximité	146 000	449
Bureaux	843 100	2 717
Logements	1 881 600	7 995
Total	3 378 200	14 290

(a) Surface centres commerciaux et commerces de proximité : m² GLA créés.

Surface bureaux : surface de plancher ou surface utile.

Surface logements : SHAB (offre à la vente + portefeuille).

(b) Valeur de marché TTC à date de livraison.

Valeur centres commerciaux : loyers nets capitalisés à un taux de marché.

Valeur commerces de proximité : chiffre d'affaires promotion.

Valeur bureaux : 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.

Valeur logements : offre à la vente + portefeuille.

Ce portefeuille de projets est maîtrisé quasi exclusivement sous forme d'options ou de promesses de vente que le Groupe peut actionner en fonction des opportunités de marché.

LE PARTENAIRE DES METROPOLES

Grâce à son modèle lui permettant de couvrir l'ensemble des besoins immobiliers, Altarea Cogedim est devenu le premier développeur immobilier des métropoles. Le Groupe a en effet concentré son action sur 12 métropoles françaises¹ lesquelles captent l'essentiel de la

¹ Grand Paris, Métropole Nice Côte d'Azur, Marseille-Aix-Toulon, Toulouse Métropole, Grand Lyon, Grenoble-Annecy, Nantes Métropole, Bordeaux Métropole, Eurométropole de Strasbourg, Métropole européenne de Lille, Montpellier Méditerranée Métropole, Rennes Métropole. Le Groupe est par ailleurs présent à Bayonne.

croissance démographique² et économique³ du pays sur moins de 10% du territoire⁴. Le Groupe s'est également implanté dans le Pays Basque à Bayonne. Ce ciblage territorial permet ainsi de profiter de la dynamique de zones en croissance qui constituent autant de niches au regard de la situation économique française en général.

Portefeuille de projets maîtrisés (par métropole)	Surfaces (m ²)	Valeur potentielle (M€)
Grand Paris	1 769 400	8 175
Métropole Nice-Côte d'Azur	247 800	1 653
Marseille-Aix-Toulon	290 100	1 008
Toulouse Métropole	221 000	675
Grand Lyon	182 600	703
Grenoble-Annecy	90 700	360
Nantes Métropole	85 900	272
Bordeaux Métropole	252 000	661
Eurométropole de Strasbourg	56 600	201
Métropole européenne de Lille	58 400	107
Montpellier Méditerranée Métropole	34 000	100
Métropole de Rennes ^(a)	-	-
Italie	44 700	212
Autres	45 200	162
Total	3 378 200	14 290

(a) Ouverture en cours.

Seuls les projets commerces sont destinés à être conservés en patrimoine, et sont engagés à hauteur de 718 millions d'euros (dont 283 millions d'euros en quote-part Groupe). Tout le reste est destiné à être vendu à des tiers.



² Les 12 métropoles françaises où le Groupe est concentré ont gagné plus de 780 000 d'habitants au cours des 5 dernières années (Source Insee).

³ Le revenu moyen par foyer fiscal est supérieur de 15% à la moyenne nationale (Source Insee).

⁴ Plus de 71% du PIB est réalisé sur 9,5% du territoire (Source Insee).

1.2 FAITS MARQUANTS DU SEMESTRE

RENFORCEMENT DES FONDS PROPRES : 369 M€ LEVES

Au cours du semestre, Altarea Cogedim a significativement renforcé ses fonds propres pour un montant total de 369 millions d'euros au travers de 3 opérations : 210 millions d'euros par augmentation de capital dans le marché, 127 millions d'euros sous forme de dividende en titres et 32 millions d'euros via une augmentation de capital réservée dans le cadre de l'acquisition de la société Pitch Promotion.

Ces opérations ont permis de financer la croissance du Groupe tout en baissant le niveau de LTV consolidé à 40,8% contre 44,5 % au 31 décembre 2015.

FONCIERE – OUVERTURE DE L'AVENUE 83

Le Groupe a inauguré en avril le centre commercial L'Avenue 83 à Toulon-La Valette (Var), dans l'une des zones commerciales les plus attractives de France.

Ce centre de commerce et loisirs de 51 000 m² est organisé comme une rue commerçante à ciel ouvert, et regroupe 70 enseignes et 20 restaurants autour de 3 univers : Mode (Primark, Stradivarius, Pull & Bear), Sport (Intersport, Nike, JD Sport) et Loisirs (cinéma Pathé de 15 salles dont la 1^{ère} salle IMAX Laser en France, un fitness, un parc de loisirs pour enfants, une offre de restauration sur 6 000 m² dont 2 000 m² de terrasses).

Commercialisé à 100% à l'ouverture, ce centre affiche des résultats supérieurs aux prévisions, tant en terme de fréquentation que de chiffres d'affaires des commerçants, et a reçu le label Janus du Commerce 2016.

PROMOTION : TRES FORTE PROGRESSION DES PLACEMENTS (1 204 M€ SOIT +38%)

Tirés par un environnement favorable, les placements de la promotion ont connu une forte croissance, notamment en logement (+50% à 961 millions d'euros, soit 4 000 lots). La progression des placements logements se répartit

de façon équilibrée entre croissance interne et croissance externe (intégration de Pitch Promotion)⁵.

Réservations (M€ TTC)	S1 2016	S1 2015	Var.
Logement	961	641	+50%
Tertiaire	243	233	+4%
Total	1 204	874	+38%

Le Groupe a par ailleurs poursuivi sa stratégie d'extension de son maillage territorial, avec l'ouverture de 3 nouvelles agences régionales : Lille – Hauts de France, Rennes et Bayonne - Pays Basque.

GRANDS PROJETS MIXTES

Au cours du semestre écoulé, le Groupe a remporté deux grands concours, qui viennent alimenter son pipeline de grands projets mixtes.

- Issy Cœur de ville : Véritable éco quartier de plus de 100 000 m² situé à Issy-les-Moulineaux, articulés autour d'un parc urbain de 13 000 m², d'une offre de commerce de nouvelle génération, de 40 000 m² de logements, et d'une surface de bureaux de plus de 40 000 m². Une crèche et une école font également partie de ce projet innovant au service de l'interaction sociale et du mieux vivre ensemble.

- Bordeaux Belvédère : Ce projet d'aménagement du quartier du Belvédère à Bordeaux est inscrit dans l'Opération d'Intérêt National Bordeaux Euratlantique. D'une surface de 140 000 m², cette opération innovante à haute qualité de vie pour tous les résidents au cœur de la métropole bordelaise alliera logements, bureaux, commerces et culture⁶.

Ces opérations complexes illustrent la capacité du Groupe à apporter aux métropoles une solution immobilière intégrée, permettant de concevoir des morceaux de ville complets. Ces projets se rajoutent aux 7 grands programmes mixtes maîtrisés en 2014 et 2015. L'ensemble représente 575 000 m²⁷ et plus de 1,7 milliard d'euros de chiffre d'affaires potentiel pour le Groupe.

⁵ Les placements de Pitch Promotion ont été pris en compte à partir du 1^{er} janvier 2016.

⁶ Le Groupe intervient sur ce projet en co-promotion à 50%.

⁷ A 100%.

	Logements & Résid.	Comm.	Bureaux	Surface totale
Bezons Cœur de Ville	700 lots	18 700 m ²	-	66 000 m ²
Strasbourg Fischer	430 lots	5 000 m ²	-	33 000 m ²
Hospices Civils Lyon	250 lots	3 500 m ²	-	16 000 m ²
Toulouse Montaudran	770 lots	11 400 m ²	19 400 m ²	75 000 m ²
Gif sur Yvette	179 lots	1 100 m ²	-	12 000 m ²
Massy	693 lots	13 500 m ²	6 200 m ²	67 000 m ²
Villeurbanne	546 lots	3 000 m ²	16 000 m ²	53 000 m ²
Bordeaux Belvedere	1236 lots	11 200 m ²	53 500 m ²	140 000 m ²
Issy Cœur de Ville	631 lots	15 400 m ²	40 000 m ²	100 000 m ²
TOTAL	5 435 lots	82 700 m²	135 000 m²	575 000 m²
<i>Q/P Groupe</i>	<i>4 817 lots</i>	<i>77 100 m²</i>	<i>108 300 m²</i>	<i>490 800 m²</i>

UNE DEMARCHE ENVIRONNEMENTALE RECONNUE

Au cours du premier semestre 2016, le Groupe a été distingué par deux récompenses :

- A l'occasion du SIEC (salon professionnel du retail et de l'immobilier commercial), Marques Avenue A13 a reçu le Trophée du CNCC catégorie Développement durable, récompensant la démarche environnementale du site, premier retail park conçu 100% en bois.
- L'agence de notation extra-financière Oekom a réévalué la note d'Altarea Cogedim, permettant au groupe d'atteindre la catégorie Prime.

2 RAPPORT D'ACTIVITE

2.1 FONCIERE

L'activité de foncière d'Altarea Cogedim se concentre quasi exclusivement sur les centres commerciaux, principalement situés dans les métropoles les plus dynamiques de France. Une stratégie de portage de long terme peut être occasionnellement mise en œuvre sur certains actifs atypiques (Marché de Rungis) ou sur des sites de bureau particulièrement remarquables.

En matière de foncière commerce, la spécificité du Groupe réside dans l'ampleur de son portefeuille

2.1.1 Foncière commerce

30 juin 2016	Exploitation			Développement		
	m ² GLA	Loyers bruts actuels (M€) ^(d)	Valeur expertisée (M€) ^(e)	m ² GLA créés	Loyers bruts prévisionnels (M€)	Investissements nets (M€) ^(f)
Actifs contrôlés (intégration globale) ^(a)	702 600	193,0	3 911	417 400	171,5	2 284
Q/P Groupe	544 500	135,8	2 655	363 500	139,5	1 871
Q/P Minoritaires	158 100	57,2	1 256	53 900	32,0	412
Actifs mis en équivalence ^(b)	104 200	18,8	243	90 100	16,2	218
Q/P Groupe	48 600	8,5	116	45 000	8,1	109
Q/P Tiers	55 600	10,3	127	45 100	8,1	109
Gestion pour compte de tiers ^(c)	197 900	41,3	690	-	-	-
Total Actifs gérés	1 004 700	253,1	4 844	507 500	187,7	2 502
Q/P Groupe	593 100	144,3	2 771	408 500	147,6	1 980
Q/P Tiers	411 600	108,8	2 074	99 000	40,1	521

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

(b) Actifs dont Altarea n'est pas actionnaire majoritaire, mais où Altarea 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 un mandat de gestion pour une durée initiale comprise entre 3 et 5 ans, renouvelable.

(d) Valeurs locatives des baux signés au 1er juillet 2016.

(e) Valeur d'expertise droits inclus.

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

2.1.1.1 Consommation des ménages

Au premier semestre, la consommation des ménages français a connu une croissance globale de 1,9%⁸, notamment soutenue par les dépenses en biens d'équipement du logement (+14,1%)⁹.

L'indicateur de performance des centres commerciaux (l'indice CNCC) est en retrait, avec un chiffre d'affaires des locataires en baisse de -0,4%¹⁰ en moyenne.

⁸ Source : INSEE. Consommation des ménages de décembre 2015 à fin mai 2016, comparée à la consommation des ménages de décembre 2014 à mai 2015.

⁹ Source : INSEE. Ventes de produits manufacturés et ventes d'équipement du logement.

¹⁰ Source : CNCC, évolution du chiffre d'affaires des locataires à périmètre constant à fin mai 2016 (sur 5 mois).

de projets développés pour compte propre. L'essentiel de la croissance future des loyers de la foncière sera tirée par la mise en service des grands projets maîtrisés dont la taille représente l'équivalent (en termes de loyers) du patrimoine actuel : 147,6 millions d'euros de loyers potentiels contre un patrimoine existant générant 144,3 millions d'euros de loyers actuels (chiffres en quote-part).

2.1.1.2 Performance opérationnelle

CHIFFRE D'AFFAIRES DES CENTRES COMMERCIAUX DU GROUPE¹¹

Total Centres commerciaux	CA TTC
France	2,2%
International	0,3%
Total	1,6%
Benchmark France (CNCC)	(0,4)%

¹¹ Evolution du chiffre d'affaires des locataires à périmètre constant sur le semestre, hors actifs en restructuration ou en arbitrage (et sur 5 mois pour le CNCC).

LOYERS NETS CONSOLIDÉS

Les loyers nets IFRS s'élèvent à 85,6 millions d'euros (+6,8%) au 30 juin 2016. A périmètre constant, les loyers sont en croissance de +1,6% malgré un contexte d'indexation négative.

	En M€	
Loyers nets 30 juin 2015	80,2	
Prise en compte à 100% Qwartz ^(a)	2,5	
Mises en services	6,7	
Restructurations	(1,7)	
Cessions	(2,9)	
Indexation ^(b)	(0,1)	
Variations à périmètre constant	0,9	+1,6%
Total Variation Loyers nets	5,4	+6,8%
Loyers nets 30 juin 2016	85,6	

(a) Proforma - Qwartz sur 6 mois (centre consolidé en intégration globale depuis avril 2015).

(b) Pour la France : ILC (Indice des Loyers Commerciaux) T2 2015.

Mises en service : l'Avenue 83

Le 13 avril 2016 a été inauguré le centre commercial L'Avenue 83 (Toulon-La Valette du Var) situé dans l'une des zones commerciales les plus attractives de France, au cœur d'un quartier en création intégrant 226 logements, 3 000 m² de bureaux et un hôtel de 86 chambres. Ce centre de commerce et loisirs de 51 000 m² imaginé par l'architecte JM Wilmotte propose une expérience client unique avec une promenade commerçante à ciel ouvert organisée autour d'un mail de 14 mètres de large et rythmée par de nombreux éléments architecturaux d'inspiration californienne. L'offre commerciale riche de 70 enseignes et 20 restaurants est centrée autour de 3 univers : « Mode » avec Primark, Stradivarius, Pull & Bear, « Sport » avec Intersport, Nike, JD Sport et « Loisirs » avec le cinéma Pathé (15 salles dont la 1^{ère} salle IMAX Laser en France), un fitness et une offre abondante de restauration développant 6 000 m² dont 2 000 m² de terrasses.

Une attention particulière est portée à l'accueil des enfants avec des enseignes dédiées, une aire de jeux unique en France de 100 m² avec son arbre totémique comprenant un toboggan, ainsi qu'un restaurant Pirates Aventures disposant d'un parc de loisirs proposant également un service de garde pour les 1 à 12 ans.

Commercialisé à 100% à l'ouverture, ce centre affiche des résultats supérieurs aux prévisions en terme de fréquentation. Depuis l'ouverture, 1,55 million de visiteurs se sont présentés en moins 3 mois. Cette fréquentation exceptionnelle a permis aux enseignes de réaliser des chiffres d'affaires remarquables sur cette période.

Altarea Cogedim a également déployé au sein de L'Avenue 83 sa plateforme digitale et une large offre de services clients qui rencontrent un vif succès.

Le programme de fidélité a connu un démarrage exceptionnel avec 40 000 clients inscrits à fin juin, notamment grâce aux opérations de pré-lancement. Le nombre de fans Facebook a dépassé les 26 000 followers et l'application mobile a été téléchargée plus de 17 000 fois¹².

Altarea Cogedim a reçu le label Janus du Commerce 2016, pour L'Avenue 83. Décerné chaque année par l'Institut Français du Design, ce label distingue les entreprises qui ont su mettre le design et l'innovation au service du consommateur.

Restructurations

Au début de l'année 2016, les restructurations opérées par le Groupe se poursuivent. Elles concernent principalement Carré de Soie (Lyon), Gare du Nord, Okabé, Cap 3000 et Massy.

Carré de Soie

Ce centre a accueilli plusieurs nouvelles enseignes emblématiques ce semestre : MiniWorld, un parc miniature à thème unique en son genre en France, ainsi que les enseignes Boulanger et Nike ont ouvert sur le semestre. Une CDAC alimentaire a également été obtenue le 14 juin 2016 pour 3 500 m² et un bail a été signé avec Carrefour. Ces opérations devraient augmenter fortement le flux de visiteurs et la réversion attendue.

Gare du Nord

Le 3 avril 2016 le Groupe a ouvert la 3^{ème} et dernière phase des commerces en mezzanine de la Gare du Nord, achevant ainsi la restructuration initiée en 2015. Le site est maintenant intégralement loué avec 30 nouveaux concepts. Les enseignes textile déjà présentes (Mango, Naf Naf, Camaïeu, San Marina, DPAM, Desigual) ont été rejointes par un Casino Shop, une pharmacie et d'autres services.

Cap 3000

Depuis 2015, le Groupe procède à la restructuration et à l'extension du centre commercial Cap 3000 à St-Laurent-du-Var (Nice), afin de passer à près de 300 enseignes sur une surface totale de 135 000 m² de surface de

¹² Données au 30 Juin 2016.

plancher (100 000 m² GLA), contre 140 enseignes et 85 000 m² de surface de plancher aujourd'hui.

ACTIVITÉ LOCATIVE (BAUX SIGNÉS)

A 100%	Nb de baux	Nouveau loyer	Var	%
Pipeline (développement)	61	6,3 M€	6,3 M€	n/a
Patrimoine existant	104	11,7 M€	1,3 M€	+11%
Total Groupe	165	17,9 M€	7,5 M€	
Gestion pour compte de	18	1,1 M€	0,3 M€	+27%
Total activité locative	183	19,1 M€	7,8 M€	

A noter tout particulièrement la signature du premier restaurant français de l'enseigne Five Guys, qui ouvrira ses portes à Bercy Village en août 2016 sur un espace de 310 m². Ce spécialiste américain du burger haut-gamme propose une expérience unique avec la possibilité de faire réaliser son burger sur mesure.

Un important travail d'Asset Management a par ailleurs été mené sur les autres sites du Groupe avec l'arrivée de Rougier et Plé, Monoprix ou encore King jouet dans le centre commercial Les Tanneurs (Lille) et Hema à L'Aubette (Strasbourg) afin d'accélérer la dynamique de ce centre après l'arrivée du Starbuck's l'an passé.

FRANCE (91% DU PATRIMOINE)

Échéancier des baux

En M€, à 100%	Date de fin de bail	% du total	Option de sortie trien.	% du total
Echus	11,1	5,9%	11,1	5,9%
2016	0,8	0,4%	0,8	0,4%
2017	12,9	6,8%	49,7	26,3%
2018	13,8	7,3%	38,0	20,1%
2019	8,8	4,7%	36,3	19,2%
2020	19,7	10,4%	15,9	8,4%
2021	15,1	8,0%	16,8	8,9%
2022	20,5	10,8%	8,9	4,7%
2023	18,6	9,9%	4,7	2,5%
2024	28,2	14,9%	0,7	0,4%
2025	26,6	14,0%	4,4	2,3%
2026	9,2	4,9%	-	0,0%
>2026	3,8	2,0%	1,6	0,9%
Total	189,1	100%	189,1	100%

Taux d'effort¹³, créances douteuses¹⁴ et vacance financière¹⁵

	S1 2016	2015	2014
Taux d'effort	9,4%	9,9%	9,8%
Créances douteuses	1,8%	1,9%	0,7%
Vacance financière	3,1%	2,9%	3,4%

INTERNATIONAL (9% DU PATRIMOINE)

En Italie, le portefeuille « recentré » sur deux actifs situés dans le Nord¹⁶ affiche des performances solides, avec un chiffre d'affaires des locataires¹⁷ en progression de 0,3% et une fréquentation en hausse de +7,4%. Les loyers nets augmentent de +7,1%.

Les revenus locatifs de Sant Cugat en Espagne croissent de 1,5%, alors que la vacance diminue fortement à 1,3% à fin juin 2016 (contre 4,4% à fin 2015).

2.1.1.3 Gestion pour compte de tiers

Depuis plusieurs années, le Groupe a développé son activité de gestion pour compte de tiers. Au 30 juin 2016, les actifs concernés représentent 41,3 millions d'euros de loyers pour une valeur totale de 690 millions d'euros, et contribuent significativement aux honoraires de gestion encaissés par Altarea Commerce.

En additionnant actifs contrôlés et actifs gérés pour compte de tiers, Altarea gère un total d'environ 2 200 baux en France et 300 en Italie et en Espagne.

¹³ 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.

¹⁴ 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.

¹⁵ Valeur locative des lots vacants (ERV) rapportée à la situation locative y compris ERV. Hors actifs en restructuration et en arbitrage.

¹⁶ Le Due Torri près de Bergame et La Corte Lombarda près de Milan.

¹⁷ Evolution du chiffre d'affaires des locataires à périmètre constant cumulé à fin mai 2016.

2.1.1.4 Détail du patrimoine

Au 30 juin 2016, la valeur du patrimoine détenu par le Groupe (actifs contrôlés ou mis en équivalence) augmente de 333 millions d'euros et représente 4 154 millions d'euros. La valeur du patrimoine à périmètre constant augmente de 96 millions d'euros, soit une variation de +2,5%.

en M€	Valeur ^(a)	
TOTAL au 31 décembre 2015	3 821	
Mises en service	238	
Acquisitions	–	
Cessions	(1)	
Variation à périmètre constant	96	+2,5%
Dont France	92	
Dont International	4	
Total Variation	333	+8,7%
TOTAL au 30 juin 2016	4 154	
Dont Q/P Groupe	2 771	
Dont Q/P Tiers	1 384	

(a) Actifs contrôlés (intégration globale) et actifs consolidés en équivalence (chiffre à 100%)

Le Groupe détient 40 sites (37 en France et 3 à l'international) d'une valeur unitaire moyenne de 104 millions d'euros.

La quasi-totalité du patrimoine est désormais concentrée sur les métropoles les plus dynamiques, tant en France qu'à l'international.

Répart. par typologie (M€)	S1 2016	2015	Var
C. commerciaux régionaux	2 736 66%	2 447 64%	2 pts
Grands retail parks (Family Village)	861 21%	845 22%	(1) pts
Proximité / Centre-ville	558 13%	529 14%	(0) pts
TOTAL	4 154 100%	3 821 100%	
Dont Q/P Groupe	2 771	2 606	

Répart. géographique (M€)	S1 2016	2015	Var
Ile-de-France	1 437 35%	1 398 37%	(1) pts
PACA/Rhône-Alpes/Sud	1 979 48%	1 709 45%	3 pts
France - Autres régions	378 9%	357 9%	(0) pts
International (Lombardie & Barcelone)	361 9%	357 9%	(2) pts
TOTAL	4 154 100%	3 821 100%	
Dont Q/P Groupe	2 771	2 606	

Format des actifs	S1 2016	2015	Var
France Valeur moyenne	103 M€	96 M€	7%
Nb actifs	37	36	1
International Valeur moyenne	120 M€	119 M€	1%
Nb actifs	3	3	–
TOTAL Valeur moyenne	104 M€	98 M€	6%
Nb actifs	40	39	1

TAUX DE RENDEMENT¹⁸

Taux de rendement net moyen, à 100%	S1 2016	2015
France	5,16%	5,26%
International	5,85%	6,69%
TOTAL Patrimoine	5,22%	5,40%

EXPERTISES IMMOBILIÈRES

L'évaluation des actifs du groupe Altarea Cogedim est confiée à Cushman & Wakefield et Jones Lang LaSalle. Les experts utilisent deux méthodes :

- l'actualisation des flux futurs de trésorerie, 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 la suivante :

Expert	Patrimoine	% de la valeur, DI
Jones Lang LaSalle	France	24%
Cushman & Wakefield	France & International	76%

¹⁸ Le taux de rendement est le loyer annuel net divisé par la valeur d'expertise hors droits.

2.1.1.5 S'engager pour un monde « bas carbone »

Le Groupe continue en 2016 ses efforts sur la réduction de ses émissions de gaz à effet de serre directes et de son empreinte carbone élargie, en favorisant une construction moins carbonée.

Il s'est engagé dans la démarche de « science-based targets » et réfléchit à une stratégie carbone Groupe qui s'intégrerait dans la démarche mondiale de limitation de la hausse de la température moyenne mondiale en-dessous de 2°C.

Concernant son impact direct, le Groupe a atteint sur le patrimoine géré une réduction de 37% des émissions de gaz à effet de serre entre 2010 et 2015, grâce notamment à la systématisation de la certification environnementale. Avec 100% de son patrimoine certifié BREEAM In-Use, Altarea Cogedim est devenu la première foncière commerce française à avoir généralisé une certification environnementale sur l'ensemble de ses actifs gérés.

FONCIERE COMMERCE : DETAIL DU PATRIMOINE GERE AU 30 JUIN 2016

Centre	m ² GLA	Loyers bruts (M€) ^(d)	Valeur (M€) ^(d)	Dont Q/P Altarea		Dont Q/P Tiers	
				Q/P	Valeur (M€) ^(e)	Q/P	Valeur (M€) ^(e)
Nice - Cap 3000	64 500			33%		67%	
Villeneuve la Garenne - Quartz	43 000			100%		-	
Toulouse - Espace Gramont	56 200			51%		49%	
Paris - Bercy Village	22 800			51%		49%	
Thiais Village	22 300			100%		-	
Aix en Provence - Jas de Bouffan	11 800			75%		25%	
Gare de l'Est	5 500			51%		49%	
Flins	9 700			100%		-	
Le Kremlin-Bicêtre - Okabé	15 100			65%		35%	
Lille - Les Tanneurs & Grand' Place	25 500			100%		-	
Strasbourg - L'Aubette & Aub. Tourisme	8 400			65%		35%	
Strasbourg - La Vigie	16 200			65%		35%	
Toulon - Ollioules	3 200			100%		-	
Mulhouse - Porte Jeune	14 800			65%		35%	
Toulon - La Valette - Avenue 83	53 800			51%		49%	
Massy - -X%	18 200			100%		-	
Toulon - Grand' Var	6 300			100%		-	
Tourcoing - Espace Saint Christophe	13 000			100%		-	
Gennevilliers (RP)	18 900			51%		49%	
Brest - Guipavas (RP)	28 000			100%		-	
Nimes (RP)	27 500			65%		35%	
Limoges (RP)	28 000			75%		25%	
Aubergenville - Marques Avenue	12 900			100%		-	
Family Village Aubergenville (RP)	27 800			100%		-	
Family Village Le Mans Ruaudin (RP)	23 800			100%		-	
Herblay - XIV Avenue	14 200			100%		-	
Villeparisis	18 600			100%		-	
Pierrelaye (RP)	9 800			100%		-	
Divers centres commerciaux (3 actifs)	7 500			100%		n/a	
Sous-total France	627 300	170,3	3 550		2 294		1 256
Barcelone - San Cugat	20 500			100%		-	
Le Due Torri	33 700			100%		-	
Bellinzago	21 100			100%		-	
Sous-total International	75 300	22,7	361		361		-
Actifs contrôlés (intégration globale) ^(a)	702 600	193,0	3 911		2 655		1 256
Lyon - Carré de Soie	60 800			50%		50%	
Paris - Les Boutiques Gare du Nord	3 800			40%		60%	
Châlons - Hôtel de Ville	5 300			40%		60%	
Roubaix - Espace Grand' Rue	13 500			33%		68%	
Divers centres commerciaux (2 actifs)	20 800			49%		51%	
Actifs mis en équivalence ^(b)	104 200	18,8	243		116		127
Total Actifs en patrimoine	806 800	211,8	4 154		2 771		1 384
Chambourcy	33 800			-		100%	
Bordeaux - Grand' Tour	8 400			-		100%	
Bordeaux - St Eulalie	14 500			-		100%	
Pau - Quartier Libre	33 400			-		100%	
Brest - Jean Jaurès	12 500			-		100%	
Nantes - Le Sillon Shopping	11 200			-		100%	
Orange - Les Vignes	30 900			-		100%	
Vichy - Les 4 Chemins	14 000			-		100%	
Reims - Espace d'Erlon	7 200			-		100%	
Valdoly	5 800			-		100%	
Brest - Coat ar Gueven	6 400			-		100%	
Angers - Fleur d'Eau	13 000			-		100%	
Chalon Sud	4 000			-		100%	
Toulon - Grand Ciel	2 800			-		100%	
Actifs gérés pour compte de Tiers ^(c)	197 900	41,3	690		-		690
Total Actifs en gestion	1 004 700	253,1	4 844		2 771		2 073

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

^(b) Actifs dont Altarea 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 un mandat de gestion pour une durée initiale comprise entre 3 et 5 ans, renouvelable.

^(d) Valeur locative des baux signés au 1er juillet 2016.

^(e) Valeur droits inclus.

(RP) Retail Park

2.1.2 Centres commerciaux en développement

2.1.2.1 Pipeline de développement

Le Groupe privilégie les opérations de création ou de restructuration/développement de trois types de produits :

- les grands centres commerciaux régionaux,
- les commerces de flux (gares),
- les Family Village® (grands retail parks).

A fin juin 2016, ces opérations représentent un pipeline de développement de plus de 2,5 milliards d'euros d'investissement (à 100%).

Rapporté au patrimoine en exploitation, ce pipeline représente un potentiel de loyers supplémentaires égal au montant actuel des loyers de la foncière¹⁹.

	m ² GLA (c)	Loyers bruts prévi.(M€)	Invest. net (M€)(d)	Rend. prévi. brut
Projets contrôlés (intégration globale) (a)	417 400	171,5	2 284	7,5%
Q/P Groupe	363 500	139,5	1 871	
Q/P Minoritaires	53 900	32,0	412	
Projets mis en équivalence (b)	90 100	16,2	218	7,4%
Q/P Groupe	45 000	8,1	109	
Q/P Tiers	45 100	8,1	109	
Total	507 500	187,7	2 502	7,5%
Q/P Groupe	408 500	147,6	1 980	7,5%

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

(b) Projets dont Altarea n'est pas actionnaire majoritaire. Intégrés par mise en équivalence dans les comptes consolidés (application IFRS 11).

(c) Total de la GLA (Gross Leasing Area) construite et/ou restructurée, hors VEFA pour compte de tiers.

(d) Budget total incluant les frais financiers de portage et les coûts internes.

Les taux de rendement du pipeline reflètent la part croissante d'actifs premium situés dans des zones foncières tendues (gares, projets parisiens, Cap 3000 etc.).

REPARTITION GEOGRAPHIQUE

Ce pipeline se situe majoritairement dans le Grand Paris et les métropoles les plus dynamiques.

	m ² GLA	Loyers bruts prévi.(M€)	Invest. Net (M€)	%
Paris intra muros	75 800	33,2	443	18%
Grand Paris	235 400	80,6	1 122	45%
Métropoles dynamiques	157 300	65,5	822	33%
Autres	39 000	8,4	114	5%
Total	507 500	187,7	2 502	100%

Une fois les trois projets parisiens mis en service²⁰, les loyers facturés par le Groupe atteindront 59 millions d'euros²¹ dans Paris intra-muros (soit 34% des revenus locatifs comptabilisés en 2015²²).

PIPELINE ENGAGE

Le Groupe Altarea Cogedim ne communique que sur un portefeuille de projets engagés ou maîtrisés²³. Ce pipeline n'inclut pas les projets identifiés sur lesquels les équipes de développement sont actuellement en cours de négociations ou d'études avancées.

En M€, net	A 100%	%	En Q/P
Engagé	718	29%	283
Dont déjà dépensé	352	14%	147
Montant restant à dépenser	367	15%	136
Maîtrisé non engagé	1 783	71%	1 698
Total	2 502	100%	1 980

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 vu des avancées opérationnelles réalisées au cours du semestre, tant du point de vue administratif que commercial, les projets du pipeline devraient être livrés en majorité entre 2019 et 2021.

¹⁹ Loyers bruts du pipeline : 147,6 millions d'euros rapportés à 144,3 millions d'euros sur le patrimoine existant (chiffres en quote-part).

²⁰ Le Parks – boulevard Macdonald, Gare Montparnasse et Gare d'Austerlitz.

²¹ A 100%, 38 millions d'euros en quote-part du Groupe.

²² Revenus locatifs 2015 : 175 millions d'euros.

²³ Projets engagés : actifs en cours de construction. 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.

2.1.2.2 Réalisations du premier semestre 2016

BAUX SIGNÉS

Au cours du semestre, 61 baux ont été signés sur les actifs du pipeline, pour un total de près de 6,3 millions d'euros de loyers. Ces signatures concernant principalement le projet livré au cours du semestre (L'Avenue 83) ou à livrer prochainement (Le Parks) ou en phase de travaux (Promenade de Flandres, extension Cap 3000).

INVESTISSEMENTS RÉALISÉS SUR LES PROJETS EN DÉVELOPPEMENT

Durant le semestre, le Groupe a investi²⁴ 141 millions d'euros en quote-part sur son portefeuille de projets de centres commerciaux.

Ces investissements portent principalement sur :

- les investissements sur les centres récemment livrés (L'Avenue 83) ou à livrer (Le Parks).
- et les centres commerciaux en construction et/ou restructuration (Cap 3000 et Promenade de Flandres essentiellement).

COMMERCE DE FLUX : GARE DE PARIS-AUSTERLITZ ET PARIS MONTPARNASSE

En 2014, le Groupe Altarea Cogedim a été retenu pour accompagner la transformation de la gare de Paris-Montparnasse. La CDAC a été obtenue et purgée en juin 2015 et le PC est désormais définitif.

En 2015, le Groupe Altarea Cogedim a été choisi comme partenaire de la SNCF pour moderniser la gare de Paris-Austerlitz, en vue de la rendre en capacité de recevoir à terme jusqu'à 30 millions de voyageurs (contre un trafic de 22 millions de voyageurs actuellement). La promesse d'AOT a été signée le 20 juillet 2016.

CAP 3000

Le centre commercial CAP 3000 situé près de Nice a été classé Zone Touristique Internationale en février 2016 et pourra désormais ouvrir le soir jusqu'à minuit, ainsi que le dimanche.

Après un premier « remodeling » en 2012 et l'ouverture en 2014 de restaurants en front de mer,

l'année 2015 a été marquée par l'ouverture du nouveau parking (portant le nombre de places de 3 000 à 4 600 en 2015), et par la poursuite du chantier de l'extension rénovation lancé fin 2014. La fin de la restructuration de l'existant est attendue pour le quatrième trimestre 2016. Le chantier de l'extension se déroule en plusieurs phases et s'achèvera définitivement fin 2018 / début 2019.

Le centre comportera à terme près de 300 enseignes sur une surface totale de 135 000 m² de surface de plancher (100 000 m² GLA), contre 140 enseignes et 85 000 m² de surface de plancher aujourd'hui.

Le prix de revient de l'extension s'élève à plus de 400 millions d'euros, ce qui portera à plus d'1 milliard d'euros le montant global investi sur le centre depuis son acquisition, avec un objectif de loyer brut de près de 75 millions d'euros.

2.1.2.3 Livraisons prévues au 2^{ème} semestre 2016

Les anciens entrepôts qui longent d'un seul tenant le boulevard Macdonald (Paris 19^{ème}) sur plus de 600 mètres ont été réhabilités en privilégiant la mixité commerces, logements et bureaux. C'est dans cet environnement en pleine mutation qu'Altarea Cogedim développe « Le Parks », en partenariat à 50/50 avec la Caisse des Dépôts.

Ce projet, situé en face d'un multiplexe UGC, développera plus de 30 000 m² GLA et comportera 40 boutiques et restaurants dont 10 moyennes surfaces. Le lieu est parfaitement desservi par trois stations de tramway et l'entrée de la nouvelle gare de RER Rosa Parks (50 000 passagers par jours).

Le 21 avril 2016, une première tranche a été livrée avec une nouvelle offre : le 1^{er} Leclerc Parisien, le plus grand Decathlon de Paris et une multitude d'offres de restauration. L'intégralité du centre sera ouvert au second semestre 2016.

2.1.2.4 Livraisons prévues en 2017

En 2017 le Groupe livrera Promenade de Flandres, un retail park emblématique situé à Roncq, près de la frontière belge, à côté du 4^{ème} hypermarché de France et au sein d'une zone de chalandise transfrontalière puissante. Ce centre accueillera 5 GSS, 24 MS ainsi que des boutiques et des restaurants sur 60 000 m² de surface de plancher. A fin juin, ce retail park est commercialisé à 71%.

²⁴ Variation de l'actif immobilisé net de la variation de dette sur fournisseurs d'immobilisations.

2.1.2.5 Nouvelle opération : Issy Cœur de Ville

Altarea Cogedim a été désigné en juin comme opérateur-investisseur du projet phare « Cœur de Ville » à Issy-les-moulineaux.

Cet ensemble mixte développera un véritable cœur de ville de plus de 100 000 m² articulés autour d'un parc urbain de 13 000 m², d'une offre de commerce de nouvelle génération de 15 000 m², d'un centre de création numérique, de 40 000 m² logements et de 40 000 m² de bureaux ainsi que d'équipements publics dont une école et une crèche.

Les 15 000 m² de l'offre commerciale, pensés dans l'esprit d'une rue commerçante, proposeront un positionnement original articulé autour de la nature, de l'innovation et de l'expérience shopping, mêlant une offre de proximité et des services répondant aux besoins des Isséens mais aussi des concepts de nouvelle génération capables d'attirer des visiteurs et habitants résidant dans un bassin de vie plus large.

Première en France, Cœur d'Issy sera certifié WELL® à l'échelle du quartier pour récompenser la démarche santé et bien-être du projet. Les commerces feront également l'objet d'une certification BREEAM®.

FONCIERE COMMERCE : DETAIL DES CENTRES EN DEVELOPPEMENT AU 30 JUIN 2016

Centre	CC / RP	Création / Restructur. / Extension	A 100%				En Q/P		
			m ² GLA créés ^(b)	Loyers bruts (M€)	Invest. Nets (M€) ^(c)	Rendement	m ² GLA créés ^(b)	Loyers bruts (M€)	Invest. Nets (M€) ^(c)
Nice - Cap 3000	CC	Restruc./Ext.	37 000				12 300		
Massy -X%	CC	Restruc./Ext.	21 800				21 800		
Issy - Cœur de Ville	CC	Création	15 400				15 400		
Chartres	CC	Création	60 000				60 000		
Ile-de-France Ouest	CC	Restruc./Ext.	86 000				86 000		
Paris - Gare Montparnasse	CC	Création	18 500				18 500		
Paris - Gare d'Austerlitz	CC	Création	25 600				25 600		
Autres (6 opérations)			108 400				79 100		
Développements France			372 700	158,7	2 111	7,5%	318 800	126,7	1 699
Ponte Parodi (Gênes)	CC	Création	36 700				36 700		
Le Due Torri (Lombardie)	CC	Restruc./Ext.	8 000				8 000		
Développements International			44 700	12,8	172	7,4%	44 700	12,8	172
Développements contrôlés (intégration globale)			417 400	171,5	2 284	7,5%	363 500	139,5	1 871
Paris - Le Parks	CC	Création	31 700				15 800		
Roncq - Promenade de Flandres	RP	Création	58 400				29 200		
Développements mis en équivalence			90 100	16,2	218	7,4%	45 000	8,1	109
Total au 30 juin 2016			507 500	187,7	2 502	7,5%	408 500	147,6	1 980
dont restructurations / extensions			207 400	106,6	1 401	7,6%	182 710	80,9	1 074
dont création d'actifs			300 100	81,1	1 101	7,4%	225 789	66,7	906

(a) Calendrier estimé d'ouvertures à date de publication. Ces prévisions pourront être amenées à évoluer en fonction des étapes ultérieures de développement du projet.

(b) Total de la GLA (Gross Leasing Area) créée, hors VEFA pour compte de tiers. Pour les projets de restructuration/extension, il s'agit de la surface GLA additionnelle créée.

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

(CC) Centre commercial

(RP) Retail Park

2.1.3 Innovation commerces : des projets au service de l'expérience client

Altarea Cogedim a reçu le label Janus du Commerce 2016 pour L'Avenue 83 inauguré en avril dernier. Décerné chaque année par l'Institut Français du Design, ce label distingue les entreprises qui ont su mettre le design et l'innovation au service du consommateur.

L'Avenue 83 a en effet été conçu comme un centre de commerce & loisirs à ciel ouvert, innovant en matière de design, d'architecture mais également de services clients. Il dispose d'un écosystème digital permettant de mieux connaître ses clients, pour leur adresser des messages ciblés et personnalisés.

Les visiteurs peuvent bénéficier de l'offre de restauration du centre via un « food court digital », plateforme disponible depuis l'application ou le site web. Cette plateforme offre la possibilité de consulter le menu des restaurants du centre, de réserver une table à l'avance ou encore de commander à distance via un service de click-and-collect. Ce dispositif connecté vient en appui de nombreux services offerts, pour une expérience shopping facilitée : accueil, hub urbain, aire de repos lounge, click & collect.

A l'occasion du SIEC 2016 (salon professionnel du retail et de l'immobilier commercial), Altarea Cogedim a par ailleurs été le partenaire du Siec'Lab invitant les étudiants du Pôle Léonard de Vinci à réfléchir et à prototyper une nouvelle expérience shopping. Avec 6 équipes sélectionnées pour la compétition finale, le Groupe a choisi d'accompagner deux projets jusqu'à l'expérimentation sur son patrimoine.

2.2 PROMOTION

Les placements (Logements et Immobilier d'Entreprise) du groupe Altarea Cogedim représentent 1 204 millions d'euros au 1^{er} semestre 2016, soit une croissance de +38% comparé au 1^{er} semestre 2015.

Avec un chiffre d'affaires de 612,1 millions d'euros (+20% vs S1 2015) et une marge opérationnelle²⁵ en hausse de 1,1 point à 7,7%, la promotion Logements et Immobilier d'entreprise a contribué à la hausse significative des résultats consolidés du Groupe au 1^{er} semestre 2016.

2.2.1 Logements

2.2.1.1 Marché du logement au 1^{er} semestre 2016

La reprise du marché national du logement, initiée en 2015, se confirme au 1^{er} semestre 2016 avec une progression des ventes de +15%²⁶. Les taux d'intérêt toujours très bas, la prolongation du dispositif Pinel et le renforcement du prêt à taux zéro (PTZ) pour résoudre les ménages confortent le dynamisme de l'ensemble du marché, investisseurs et accédants confondus.

Les effets de cette reprise se font également sentir sur les mises en chantier qui affichent une croissance de +17%²⁷ au cours des douze derniers mois.

2.2.1.2 Positionnement d'Altarea Cogedim

UNE OFFRE PRODUIT ADAPTÉE

Avec une présence en Ile-de-France et parmi les 11 métropoles régionales²⁸ les plus dynamiques (économiquement et démographiquement) ainsi qu'au Pays Basque, le Groupe Altarea Cogedim cible les zones tendues où le besoin de logements est le plus important.

²⁵ Résultat opérationnel sur chiffre d'affaires.

²⁶ Source : Ministère du Développement Durable. Chiffres et Statistiques mai 2016 : commercialisation des logements neufs au T1 2016.

²⁷ Source : Commissariat général au développement durable juin 2016 : construction de logements neufs à fin mai 2016.

²⁸ Le Groupe est présent dans le Grand Paris, et dans 11 métropoles régionales : Métropole Nice Côte d'Azur, Marseille-Aix-Toulon, Toulouse Métropole, Grand Lyon, Grenoble-Anncely, Nantes Métropole, Bordeaux Métropole, Eurométropole de Strasbourg, Métropole européenne de Lille, Montpellier Méditerranée Métropole, Rennes Métropole. Le Groupe est par ailleurs présent à Bayonne.

L'offre proposée par le Groupe est large, lui permettant d'apporter une réponse pertinente à tous les segments du marché. Elle se décline en :

Produits haut de gamme : ces produits se définissent par une exigence élevée en termes d'architecture, de qualité et de localisation. Cette gamme de produits propose des logements à plus de 5 000 € par m² en Ile-de-France et plus de 3 600 € par m² en régions, jusqu'aux programmes d'exception.

Produits de milieu et d'entrée de gamme : ces programmes, qui représentent 70%²⁹ des placements du groupe au S1 2016, sont conçus pour répondre spécifiquement :

- au besoin de logements en accession adaptés à la solvabilité de nos clients,
- au souhait des investisseurs particuliers de bénéficier du nouveau dispositif « Pinel »,
- à la volonté des collectivités publiques de développer des opérations « à prix maîtrisés ».

Résidences Services : sous la marque Cogedim Club®, Altarea Cogedim conçoit des résidences services à destination des seniors actifs alliant une localisation au cœur des villes et un panel de services à la carte. En plus des résidences seniors, le Groupe développe une gamme étendue de Résidences Services : résidences étudiants, résidences tourisme affaires, résidences exclusives... Au 1^{er} semestre 2016, trois résidences Cogedim Club ont été inaugurées à Chambéry, Pégomas sur la côte d'Azur et Montpellier. Une autre résidence a été vendue en bloc à Lyon.

Ventes en démembrement : le Groupe Altarea Cogedim a développé une solution de démembrement temporaire de propriété. Cette offre locative répond aux besoins des classes moyennes dans les zones tendues tout en offrant un produit patrimonial alternatif pour les investisseurs privés.

Produits de réhabilitation du patrimoine : avec l'acquisition en 2014 de 55% de la société Histoire & Patrimoine, Altarea Cogedim dispose aujourd'hui d'une offre de produits en Monuments Historiques, Malraux et Déficit Foncier. Cette acquisition permet également au Groupe de compléter son offre à destination des collectivités locales et de dégager des synergies de développement avec l'ensemble

²⁹ En volume.

des métiers. Des synergies tant commerciales qu'opérationnelles ont été mises en œuvre avec succès (programmes mixtes neuf / réhabilitation, offre de gestion locative à destination des investisseurs particuliers, offre de syndic de copropriété...).

Ouverture de Cogedim Store : le Groupe a ouvert à Bercy Village son premier Cogedim Store en juin 2016. Ce concept qualitatif de show-room va offrir aux clients potentiels du Groupe une expérience entièrement renouvelée de l'acquisition de logements. Une attention particulière y est portée à la digitalisation, avec la mise en place de technologies immersives (configuration et visite de son logement en virtualité augmentée...).

2.2.1.3 Logements : progression des réservations³⁰ de +50% en valeur (+47% en volume)

RÉSERVATIONS EN VOLUME ET EN VALEUR

Les réservations de logements neufs du Groupe s'élèvent à 961 millions d'euros au 1^{er} semestre 2016 pour 4 000 lots (+50% en valeur³¹ et +47% en volume).

Cette performance est liée à l'adaptation de l'offre du groupe Altarea Cogedim aux secteurs dont les besoins sont croissants, en maintenant « la qualité pour principe », fondement du capital-marque de Cogedim.

	S1 2016	S1 2015	Var.
Ventes au détail	755 M€	439 M€	+72%
Ventes aux institutionnels	205 M€	202 M€	+2%
Total en valeur	961 M€	641 M€	+50%
Ventes au détail	2 830 lots	1 626 lots	+74%
Ventes aux institutionnels	1 170 lots	1 091 lots	+7%
Total en lots	4 000 lots	2 717 lots	+47%

Les réservations du semestre ont principalement été tirées par les ventes au détail qui augmentent de +74% comparé au 1^{er} semestre 2015, bénéficiant à plein de la resolvabilisation des ménages (taux d'intérêt bas, prêt PTZ+, dispositif Pinel...)

Les ventes aux institutionnels sont restées quasi stables à un niveau élevé.

³⁰ Réservations nettes des désistements, avec la prise en compte des réservations d'Histoire & Patrimoine à hauteur de la quote-part de détention du Groupe (55%).

³¹ A périmètre constant (hors Pitch Promotion) les réservations de logements neufs sont en progression de +24% en valeur et de +25% en volume.

Le taux d'écoulement est en amélioration, à 16% au cours du semestre.

RÉSERVATIONS PAR GAMME DE PRODUIT

En nombre de lots	S1 2016	%	S1 2015	%	Var.
Entrée/Moyenne gamme	2 797	70%	1 766	65%	
Haut de gamme	957	24%	645	24%	
Résidences Services	120	3%	222	8%	
Rénovation	126	3%	84	3%	
Total	4 000		2 717		+47%

SIGNATURES NOTARIÉES : +38%³²

En M€ TTC	S1 2016	%	S1 2015	%	Var.
Entrée/Moyenne gamme	339	63%	190	48%	
Haut de gamme	184	34%	183	47%	
Résidences Services	6	1%	14	4%	
Histoire & Patrimoine	12	2%	5	1%	
Total	540		393		+38%

2.2.1.4 Résultat opérationnel : progression de l'ensemble des indicateurs (CA, résultat opérationnel, backlog)

CHIFFRE D'AFFAIRES COMPTABILISÉ A L'AVANCEMENT³³

En M€ HT	S1 2016	%	S1 2015	%	Var.
Entrée/Moyenne gamme	313	62%	223	49%	
Haut de gamme	172	34%	200	44%	
Résidences Services	20	4%	28	6%	
Total	506		451		+ 12%

Le chiffre d'affaires Logements représente 506 millions d'euros, en progression de +12% comparé au S1 2015. Les programmes d'entrée et de moyenne de gamme représentent 62% du chiffre d'affaires à l'avancement. Compte-tenu du décalage lié à la méthode de comptabilisation à l'avancement, la croissance de l'activité constatée depuis 2015 devrait avoir un impact plus important sur le chiffre d'affaires du 2^{ème} semestre 2016 et surtout en 2017.

2.2.1.5 Perspectives

Tous les indicateurs opérationnels reflétant les perspectives du Groupe (backlog,ancements commerciaux, approvisionnement foncier et pipeline) sont en progression significative.

³² A périmètre constant, les ventes notariées sont en progression de +14%.

³³ Chiffre d'affaires comptabilisé à l'avancement selon les normes IFRS. L'avancement technique est mesuré par l'avancement du poste construction sans prise en compte du foncier.

BACKLOG LOGEMENTS³⁴

En M€ HT	S1 2016	31/12/2015	Var
CA acté non avancé	911	959	
CA réservé non acté	1276	780	
Backlog	2 187	1 739	+26
<i>En nombre de mois</i>	<i>22</i>	<i>21</i>	

À fin juin 2016, le backlog Logements s'établit à 2 187 millions d'euros, soit 22 mois d'activité, en hausse de +26% comparé à fin 2015.

LANCEMENTS COMMERCIAUX

Lancements commerciaux	S1 2016	S1 2015	Var
En CA TTC (M€)	1 316	761	+73%
En nombre de lots	5 672	3 581	
En nombre d'opérations	73	47	

73 opérations ont été lancées commercialement, majoritairement en entrée et milieu de gamme, pour 1 316 millions d'euros TTC, soit 73% de plus qu'au 1^{er} semestre 2015.

APPROVISIONNEMENT

	CA TTC (M€)	Nb de lots
Opérations approvisionnées au S1 2016	2 400	10 391
dont Entrée et Milieu de gamme	1 508	8 130
<i>% des approvisionnements</i>	<i>63%</i>	<i>78%</i>

Les promesses signées au 1^{er} semestre 2016 représentent l'équivalent de 2,4 milliards d'euros de chiffre d'affaires TTC, soit 10 400 lots environ, soit le double (en volume comme en valeur) comparé au 1^{er} semestre 2015. Elles concernent à 78% des programmes d'entrée et moyenne gamme, particulièrement adaptés aux niveaux de prix correspondant à la solvabilité des acquéreurs.

OFFRE A LA VENTE ET PORTEFEUILLE FONCIER³⁵

En M€ TTC	Au 30/06/2016	Nb de mois	Au 31/12/2015	Var.
Offre à la vente	1 344	8	717	
Portefeuille foncier	6 650	42	5 195	
Total Pipeline	7 995	50	5 912	+35%
<i>Dont Entrée/Milieu gamme</i>	<i>5 095</i>		<i>3 770</i>	
<i>En nb de lots</i>	<i>33 600</i>		<i>26 507</i>	<i>+27%</i>
<i>En m²</i>	<i>1 881 594</i>		<i>1 502 947</i>	<i>+25%</i>

Le pipeline résidentiel (offre à la vente + portefeuille foncier) augmente de +35% en volume comparé à fin 2015.

2.2.1.6 Gestion des risques

Décomposition de l'offre à la vente³⁶ à fin juin 2016 (1 344 millions d'euros TTC, soit 8 mois d'activité, et environ 4 900 lots), en fonction du stade d'avancement opérationnel :

En M€	← Risque →				Tot.
	Montage (a)	Chantier non lancé (b)	Chantier en cours (b)	En stock (c)	
Dépenses (d)	77	74			
Prix de revient (d)			280	21	
Offre à la vente (e)	819	173	331	21	1 344
<i>En %</i>	<i>61%</i>	<i>13%</i>	<i>25%</i>	<i>2%</i>	
<i>Logement</i>	<i>812</i>	<i>162</i>	<i>299</i>	<i>12</i>	<i>1285</i>
<i>Comm. de Prox.</i>	<i>7</i>	<i>11</i>	<i>32</i>	<i>10</i>	<i>59</i>
<i>Dont à livrer</i>	<i>en 2016</i>		<i>40</i>		
	<i>en 2017</i>		<i>120</i>		
	<i>en 2018 et après</i>		<i>171</i>		

(a) Foncier non acquis.

(b) Foncier acquis.

(c) Logements achevés.

(d) Hors taxes.

(e) en CA TTC

³⁴ 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.

³⁵ Le portefeuille foncier est constitué par les programmes maîtrisés (par le biais d'une promesse de vente) dont le lancement n'a pas encore eu lieu et exprimés en valeur TTC. Hors opérations Histoire & Patrimoine et commerces.

³⁶ L'offre à la vente est constituée 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).

GESTION DE L'OFFRE À LA VENTE

74% de l'offre à la vente (soit 992 millions d'euros) concerne des programmes dont la construction n'a pas encore été lancée (61% en montage et 13% au stade chantier non lancé) 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.

25% de l'offre (soit 331 millions d'euros) est actuellement en cours de construction. Seuls 40 millions d'euros correspondent à des lots à livrer d'ici fin 2016.

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

Cette répartition des opérations par stade d'avancement est le reflet des critères prudentiels mis en place par le Groupe :

- la volonté de privilégier la signature de fonciers sous promesse de vente unilatérale plutôt que des promesses synallagmatiques,
- une forte pré-commercialisation requise lors de l'acquisition du foncier puis au moment de la mise en chantier,
- un accord requis du comité des engagements à toutes les étapes de l'opération : signature de la promesse, lancement de la commercialisation, acquisition du foncier et démarrage des travaux,
- l'abandon ou la renégociation des opérations dont la commercialisation serait décevante.

RENFORCEMENT DU CONTROLE

Au vu de la forte croissance enregistrée et à venir de l'activité de promotion logement, le Groupe a renforcé ses critères prudentiels en matière de contrôle des risques.

2.2.2 Immobilier d'entreprise

2.2.2.1 Conjoncture et activité du semestre

INVESTISSEMENT EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE³⁷

Avec environ 3 milliards d'euros d'investissement en immobilier d'entreprise enregistrés au cours du 1^{er} trimestre, le début de l'année 2016 affiche une certaine accalmie après une fin d'année 2015 exceptionnelle. L'absence de grandes transactions a fortement pesé sur l'activité de ce début d'année, principalement dominée par les petites et moyennes transactions.

Dans un environnement de taux d'intérêt faible, les investisseurs disposent de capitaux abondants à investir sur le marché. En raison de la rareté de l'offre de qualité, les investisseurs sont contraints d'ajuster leur stratégie d'investissement et de s'ouvrir à d'autres actifs et/ou marchés.

PLACEMENTS EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN ILE-DE-FRANCE³⁸

Le début de l'année 2016 est marqué par la reprise du marché locatif avec 500 000 m² placés et une stabilisation des mesures d'accompagnement sur des niveaux élevés.

Les déménagements d'entreprises restent motivés par l'optimisation des surfaces et la recherche d'économies de loyers. Or, l'environnement économique et les faibles marges des entreprises incitent les utilisateurs à prendre peu de risques et à privilégier la renégociation de leur bail.

L'offre immédiate continue de diminuer avec 3,8 millions de m² et le taux de vacance francilien de 6,8% est au plus bas depuis le 3^{ème} trimestre 2013.

2.2.2.2 Stratégie du Groupe

En matière d'immobilier d'entreprise, le Groupe a développé un modèle original lui permettant d'intervenir de façon très significative sur ce marché pour un risque mesuré :

- en tant que promoteur³⁹, avec une position particulièrement forte sur le marché des clé-en-main utilisateurs notamment,

³⁷ Source CBRE : Marketview Investissement 1T 2016.

³⁸ Source CBRE : Marketview Bureaux 1T 2016.

- en tant que prestataire pour le compte de grands investisseurs institutionnels⁴⁰,

- en tant qu'investisseur à travers le fonds AltaFund⁴¹ dont le Groupe est l'opérateur exclusif et l'un des principaux actionnaires avec une quote-part d'intérêts comprise entre 17% et 30%⁴².

Les opérations maîtrisées sous ces différentes formes (prestataire, promoteur et investisseur) représentent ensemble l'un des plus importants pipeline d'immobilier d'entreprise en France avec un total de 843 200 m² pour un équivalent valeur de 2 717 millions d'euros.

Nature du projet	Surface à 100%	Equivalent valeur
AltaFund (a)	152 600 m ²	782 M€
CPI / VEFA / BEFA (b)	641 100 m ²	1 737 M€
MOD (c)	49 500 m ²	199 M€
TOTAL	843 200 m²	2 717 M€
<i>dont en cours de construction</i>	<i>110 500 m²</i>	<i>102 M€</i>

(a) Valeur = prix de revient total des opérations à 100%.

(b) Valeur = montant des contrats signés (ou estimation, pour les BEFAs).

(c) Valeur = honoraires capitalisés.

Au total, le Groupe est susceptible d'intervenir tout au long de la chaîne de création de valeur, avec un modèle de revenus diversifiés (marges de promotion ou de CPI, honoraires, loyers, plus-values de cession...), et avec une allocation en fonds propres optimisée.

2.2.2.3 Placements du semestre (243 M€, +4,3%)

Le principal placement concerne l'Ilot des Mariniers, opération de restructuration d'un immeuble de 25 000 m² situé dans le 14^{ème} arrondissement de Paris.

Cet immeuble, situé au pieds des transports en commun (ligne 13 du métro, tramway T3) et à proximité du périphérique, vise à obtenir une triple certification environnementale HQE, BBC et BREEAM Very Good.

Placements bureau	30/06/2016	30/06/2015	Var.
En valeur (en quote-part)	243 M€	233 M€	+4,3%
En surface (à 100%)	130 200 m ²	77 600 m ²	+67,8%

³⁹ Sous forme 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).

⁴⁰ Dans le cadre de contrats de MOD (maîtrise d'ouvrage déléguée).

⁴¹ AltaFund est un fonds d'investissement discrétionnaire créé en 2011 doté de 650 M€ de fonds propres dont Altarea Cogedim est l'un des contributeurs aux côtés d'institutionnels de premier plan.

⁴² En mars 2015, le Groupe a augmenté son allocation de fonds propres sur AltaFund, passant de 100 millions d'euros à 150 millions d'euros, et portant ainsi sa participation à 30% sur les nouvelles opérations qu'AltaFund engage depuis 2015.

2.2.2.4 Événements du semestre

PROMESSES / ACQUISITIONS

Lors du semestre, Altarea Cogedim a remporté les concours pour le développement de 2 projets urbains mixtes majeurs, et signé en juin les promesses d'acquisition des fonciers :

- Bordeaux – Belvédère : Développement du nouveau quartier « Bordeaux Belvédère », regroupant un ensemble mixte de 140 000 m² dont 55 000 m² de bureaux.
- Issy-les-Moulineaux – Cœur de Ville : Développement d'un éco-quartier mixte de plus de 100 000 m² dont 40 000 m² de bureaux, sur une implantation de premier ordre en plein cœur d'Issy.

Ces 2 grands projets mixtes maîtrisés alimenteront les placements en immobilier d'entreprise du Groupe au cours des prochains mois.

LIVRAISONS

Durant le semestre, le Groupe a également livré le siège social de Safran à Blagnac (Toulouse), la tranche 1 du Technopole de la Mer à Ollioules (Toulon), les tranches 2 et 3 d'Euromed Center à Marseille, l'Hôtel 5* rue Boulanger et l'immeuble UNOFI à Brives pour un total de 59 000 m²

BACKLOG⁴³ VEFA/CPI ET MOD

Le backlog du Groupe s'élève à 503 millions d'euros, en croissance de +53% depuis fin 2015.

En M€	30/06/2016	31/12/2015	Var.
Backlog VEFA/CPI	497,4 M€	324,0 M€	
Backlog honoraires de MOD	5,2 M€	4,1 M€	
TOTAL	502,6 M€	328,1 M€	+53%

⁴³ Le backlog 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.

DETAIL DES OPERATIONS EN COURS AU 30 JUIN 2016

Projet	Nature	Surface à 100%	Equivalent valeur	Statut
NEUILLY/SEINE - Kosmo	AltaFund	26 300 m ²		En cours de travaux
PARIS - Rue de Richelieu	AltaFund	30 900 m ²		Maitrisé
LA DEFENSE - Tours Pascal	AltaFund	68 900 m ²		Maitrisé
LA DEFENSE - ERIA	AltaFund	26 500 m ²		Maitrisé
Opérations AltaFund (a)		152 600 m²	782 M€	
MARSEILLE - Euromed Center (Phases 4 et 5)	CPI	24 000 m ²		En cours de travaux
PARIS - Rue des Archives	CPI	22 700 m ²		En cours de travaux
PARIS - Ilot des Mariniers *	CPI	25 000 m ²		En cours de travaux
ISSY-LES-MOULINEAUX - Pont d'Issy	VEFA	54 100 m ²		Maitrisé
NANTERRE - Cœur de Quartier	VEFA	20 800 m ²		Maitrisé
CŒUR D'ORLY (hors Ilot Askia)	CPI	54 400 m ²		Maitrisé
ISSY LES MOULINEAUX - Cœur de Ville	VEFA	27 400 m ²		Maitrisé
BORDEAUX - Belvédère	VEFA	53 500 m ²		Maitrisé
PARIS - Darvault *	VEFA	42 000 m ²		Maitrisé
BORDEAUX - Bassin à Flots *	VEFA	37 100 m ²		Maitrisé
LYON - ORANGE *	VEFA	25 900 m ²		Maitrisé
AUTRES VEFA (27 opérations)	VEFA	205 400 m ²		
AUTRES CPI (4 opérations)	CPI	48 800 m ²		
Opérations CPI / VEFA / BEFA (b)		641 100 m²	1 737 M€	
PARIS - Champs Elysées	MOD	24 000 m ²		Maitrisé
PARIS - Matignon	MOD	13 000 m ²		Maitrisé
PARIS - TPL *	MOD	12 500 m ²		En cours de travaux
Opérations MOD (c)		49 500 m²	199 M€	
TOTAL		843 200 m²	2 717 M€	

(a) Montant = prix de revient total de l'opération à 100%.

(b) Montant = montant du contrat signé (ou estimation, pour les BEFAs).

(c) Montant = honoraires capitalisés.

* Opération Pitch Promotion ou y compris.

2.2.3 Promotion commerce : Commerces de proximité

Les formats de distribution, en particulier dans le secteur alimentaire, sont en pleine évolution et le commerce de proximité connaît un retour en grâce auprès du consommateur. En quête de nouvelles parts de marché, les grands groupes de distribution sont ainsi amenés à se positionner sur de multiples canaux de vente (le multi-format) en élargissant l'éventail des points de vente, de l'hypermarché à la formule de voisinage.

En 2014, Altaarea Cogedim a lancé Alta Proximité afin de doter les nouveaux quartiers développés par le Groupe d'une offre qualitative en commerces et services du quotidien. La démarche Alta Proximité conduit à nouer des partenariats avec

des enseignes de commerces/services de proximité afin d'industrialiser l'offre, que ce soit dans les univers de l'alimentaire, de la gastronomie, de la santé, de la puériculture ou du loisir.

Cette démarche issue du savoir-faire « commerce » du Groupe est très différenciante par rapport au reste des promoteurs de logement classiques, et les récents succès sur des grands projets urbains en attestent.

Le potentiel de cette activité représente environ 20 000 m² de surfaces commerciales par an et environ 10 millions d'euros de résultat opérationnel récurrent à terme.

Au 30 juin 2016, le portefeuille de projet « Alta Proximité » est le suivant :

	Nb	Surface (m ²)	Chiffre d'affaires (M€)
Opérations Maitrisées	49	113 500	349
< 3 000 m ²	40	28 200	87
entre 3 000 m ² et 7 000 m ²	4	19 800	61
> 7 000 m ²	5	65 500	202
Opérations en Développement	7	32 500	100
< 3 000 m ²	3	3 000	9
entre 3 000 m ² et 7 000 m ²	3	16 500	51
> 7 000 m ²	1	13 000	40
Total Portefeuille	56	146 000	449

La stratégie du groupe au regard de ces ensembles commerciaux est double :

- Pure promotion immobilière (Développement, Valorisation, Revente) pour les opérations inférieures à 50 millions d'euros avec maintien en gestion selon les cas,
- Détention longue au sein de la foncière pour les opérations remarquables.

3 RÉSULTATS CONSOLIDÉS

3.1 RÉSULTATS

3.1.1 Progression de 15,3% du FFO (+10,8% par action)

Le FFO part du Groupe progresse fortement à 92,0 millions d'euros (+15,3%), l'ensemble des métiers ayant contribué à cette croissance.

Ramené par action, le FFO progresse de +10,8% à 6,96 € par action après les impacts de la dilution résultant des opérations de renforcement des fonds propres (création de 2 514 790 actions au total avec un effet plein à partir du 2^{ème} semestre 2016).

En M€	30/06/2016			30/06/2015 Retraité (*)			
	Cash-flow courant des opérations (FFO)	Variations de valeur, charges calculées et frais de transaction	TOTAL	Cash-flow courant des opérations (FFO)	Variations de valeur, charges calculées et frais de transaction	TOTAL	
Centres commerciaux	106,1	9,6%	5,5	111,6	96,8	2,3	99,1
Logements	506,0	12,2%	–	506,0	450,8	–	450,8
Bureaux	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
<i>dont promotion</i>	612,1	21,5%		612,1	503,8		503,8
Centres commerciaux	87,0	5,2%	62,9	149,9	82,7	32,3	115,0
Logements	33,3	36,3%	(4,9)	28,4	24,5	(1,5)	23,0
Bureaux	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
<i>dont promotion</i>	47,1	42,6%	(7,8)	39,2	33,0	(1,8)	31,2
<i>rentabilité / Chiffre d'affaires promotion</i>	7,7%	+1,1 pts			6,6%		
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)	–	0,0	0,0
Impôts sur les sociétés	(2,3)	n/a	(9,4)	(11,7)	(1,0)	(3,6)	(4,6)
RÉSULTAT 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)
RÉSULTAT 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 après effet dilutif (en millions) ^(a)

13,225

12,710

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

(a) 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.

3.1.2 FFO⁴⁴ part du Groupe : 92,0 M€ (+15,3%)

Le FFO part du Groupe correspond au cash-flow opérationnel après impact du coût de l'endettement net, de l'impôt décaissé et des minoritaires.

Par activité, le FFO part du Groupe se décompose de la façon suivante :

En M€	30 juin 2016	30 juin 2015	Var.
FFO Commerce	52,6	52,5	0,1%
dont Foncière Commerce	59,3	56,8	+4,4%
dont Prestations & Développement	(6,7)	(4,3)	×1,6
FFO Promotion	38,3	26,1	+46,5%
dont Logement	26,0	18,1	+43,9%
dont Bureau	12,3	8,1	+52,3%
FFO Corporate	1,2	1,1	
FFO conso. Part du Groupe	92,0	79,8	+15,3%

⁴⁴ Funds From Operations ou Cash-flow courant des opérations, Groupe et hors Groupe.

FFO COMMERCE

Il est constitué d'une part, du FFO Foncière Commerce qui mesure la performance financière du patrimoine en quote-part Groupe et, d'autre part, du FFO Prestations et Développement, qui est constitué des frais d'Altea Commerce non couverts par des honoraires et des frais liés aux projets lancés, restructurés ou mis en service mais qui ne peuvent pas être capitalisés dans les comptes IFRS (frais de lancement, publicité et marketing essentiellement).

En M€	30 juin 2016	30 juin 2015	Var.
Revenus locatifs	92,7	87,0	
Loyers nets	85,6	80,2	+6,8%
% des revenus locatifs	92,3%	92,2%	
Contribution des sociétés MEE	8,1	6,9	
Coût de l'endettement net	(14,2)	(11,7)	
Minoritaires	(20,2)	(18,5)	
FFO Foncière Commerce	59,3	56,8	+4,4%
FFO Prestations & Développement	(6,7)	(4,3)	×1,6
FFO Commerce	52,6	52,5	0,1%

Le FFO Foncière Commerce progresse de +4,4% à 59,3 M€ tiré par la progression des loyers nets (+6,8%). Le coût de l'endettement net augmente parallèlement aux loyers (mises en services de Quartz et Avenue 83). Les intérêts minoritaires sont relatifs aux actifs détenus en partenariat (Cap 3000 et partenariat Allianz essentiellement).

FFO PROMOTION

Le premier semestre 2016 a confirmé la reprise de la Promotion, avec à la fois une progression du chiffre d'affaires de +21,5% et une amélioration de 1,1 pt de la rentabilité, qui a atteint 7,7% du chiffre d'affaires (contre 6,6% au 1^{er} semestre 2015).

En M€	30 juin 2016	30 juin 2015	Var.
Chiffre d'affaires Logement	506,0	450,8	+12,2%
Chiffre d'affaires Bureau	106,1	52,9	× 2,0
Chiffre d'affaires Promotion	612,1	503,8	+21,5%
Cash Flow Opérationnel Logement	33,3	24,5	
Cash Flow Opérationnel Bureau	13,7	8,5	
Cash Flow Opérationnel	47,1	33,0	+42,6%
% du chiffre d'affaires	7,7%	6,6%	+1,1 pt
Coût de l'endettement net	(4,9)	(1,8)	
Minoritaires	(1,7)	(4,1)	
Impôt sur les sociétés	(2,3)	(1,0)	
FFO Promotion	38,3	26,1	+46,5%

Ces très bons résultats proviennent du succès de l'offre d'entrée et milieu de gamme pour la partie Logements, et de la forte contribution des différentes activités de la partie Bureaux.

La part du cash-flow opérationnel revenant aux minoritaires a représenté 1,7 millions d'euros au 1^{er} semestre 2016 (contre 4,1 millions d'euros au 1^{er} semestre 2015).

L'impôt sur les sociétés correspond au secteur non SIIC, essentiellement regroupé sous l'intégration fiscale Altea. Durant le premier semestre 2016, le Groupe a bénéficié de déficits fiscaux imputables sur son secteur taxable portant le montant d'IS à décaisser à -2,3 millions d'euros.

FFO CORPORATE

Le FFO Corporate s'établit à 1,2 millions d'euros contre 1,1 millions d'euros au 1^{er} semestre 2015.

FFO PAR ACTION : 6,96 € PAR ACTION, +10,8%

L'augmentation du nombre moyen d'actions s'explique par le versement du dividende 2016 (au titre de l'année 2015) en titres (création de 821 762 actions), l'augmentation de capital dans le marché (création de 1 503 028 actions) et l'augmentation de capital réservée dans le cadre de l'acquisition de la société Pitch Promotion (création de 190 000 actions).

Le nombre moyen d'actions 2015 a par ailleurs été corrigé afin de tenir compte de l'augmentation de capital réalisée sous forme de DPS en conformité avec la norme IAS 33⁴⁵.

Au total le nombre moyen d'actions s'établit à 13 225 285 au 1^{er} semestre 2016 (contre 12 709 964 au 1^{er} semestre 2015) avec un effet dilutif à plein à compter du 2^{ème} trimestre 2016.

⁴⁵ Selon la norme IAS 33, le Droit de Préférentiel de Souscription correspond à une valeur distribuée gratuitement aux actionnaires qui n'est pas représentative d'un résultat et qui entraîne donc un ajustement à la hausse du nombre moyen d'actions afin de représenter cette perte de substance dans les indicateurs par action IFRS.

3.1.3 Variations de valeur et charges calculées : -85,4 M€

Part du Groupe	En M€
Variation de valeur - Immeubles de placement ^(a)	69,2
Variation de valeur - Instruments financiers	(103,4)
Cessions d'actifs et frais de transaction	(2,6)
Part des sociétés mises en équivalence	(3,2)
Impôts différés	(9,4)
Charges calculées ^(b)	(12,4)
TOTAL Activités poursuivies	(61,7)
Minoritaires	(23,6)
TOTAL part du Groupe	(85,4)

(a) Y compris la variation de valeur des actifs consolidés par mise en équivalence.

(b) Dotations aux amortissements et aux provisions non courantes, AGA, provisions retraite, étalement des frais d'émission d'emprunts.

La valeur du portefeuille d'instruments de couverture a été fortement impactée à la baisse par l'aplatissement de la courbe des taux intervenu au cours du 1^{er} semestre 2016. Cette baisse a encore été accentuée par le vote en faveur du Brexit, juste avant la date d'arrêt des comptes.

RESULTAT NET PART DU GROUPE

Au total le résultat net part du Groupe au premier semestre 2016 s'élève à 6,6⁴⁶ millions d'euros décomposé entre 92,0 millions d'euros de FFO et -85,4 millions d'euros de variations de valeur et charges calculées.

⁴⁶ Résultat net des activités poursuivies part du Groupe, soit un Résultat net (après impact des activités cédées) de 8,9 M€.

3.2 ACTIF NET RÉÉVALUÉ (ANR)

ANR GROUPE	30/06/2016				30/06/2015 Publié		31/12/2015 Publié	
	En M€	Var	€/action ^(d)	Var/act.	En M€	€/action ^(d)	En M€	€/action ^(d)
Capitaux propres consolidés part du Groupe ^(a)	1 459,0		97,1		1 180,0	94,3	1 230,3	98,3
Autres plus-values latentes	406,3				281,8		381,4	
Retraitement des instruments financiers	113,4				22,2		20,8	
Impôt différé au bilan sur les actifs non SIIC ^(b)	20,1				18,0		20,1	
ANR EPRA	1 998,8	+33,1%	133,0	10,8%	1 502,1	120,0	1 652,5	132,1
Valeur de marché des instruments financiers	(113,4)				(22,2)		(20,8)	
Valeur de marché de la dette à taux fixe	(19,2)				(11,6)		(19,4)	
Impôt effectif sur les plus-values latentes non SIIC ^(c)	(19,3)				(6,6)		(18,2)	
Optimisation des droits de mutations ^(c)	65,3				65,7		66,4	
Part des commandités ^(d)	(15,1)				(14,5)		(15,8)	
ANR NNAV de liquidation	1 897,1	+25,4%	126,2	4,4%	1 512,8	120,9	1 644,7	131,4
Droits et frais de cession estimés	96,9				71,3		74,5	
Part des commandités ^(e)	(0,8)				(0,7)		(0,7)	
ANR de continuation dilué	1 993,2	+25,9%	132,6	4,8%	1 583,5	126,5	1 718,5	137,3

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

(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

12 513 394

12 513 433

3.2.1 Variation de l'ANR de continuation

ANR DE CONTINUATION DILUÉ : 1 993 M€, EN PROGRESSION DE +25,9% SUR UN AN

L'ANR de continuation dilué (en millions d'euros) a fortement progressé sur un an. Cette croissance de +25,9% (+410 millions d'euros) a été tirée par les opérations d'augmentation de capital (+369 millions), ainsi que par la prise de valeur du patrimoine commerce.

ANR DE CONTINUATION DILUÉ PAR ACTION : 132,6€ PAR ACTION, EN PROGRESSION DE +4,8% SUR UN AN

Durant le semestre, le Groupe enregistre une création de valeur de 13,2 €/action, composée principalement :

- du FFO du S1 2016 (+6,1 €/action),
- de la prise de valeur des actifs du patrimoine (+3,0 €/action),

- et de l'impact positif des opérations sur le capital (+3,2 €/action)⁴⁷.

Cette création de valeur a été fortement contrebalancée par la variation de valeur des instruments financiers (-6,9 €/action).

L'ANR de continuation dilué par action s'établit à 132,6 €, en progression de +4,8% par rapport au 30 juin 2015 (et de -3,4% sur 6 mois après prise en compte à plein du dividende sur le semestre).

ANR de continuation dilué	En M€	€/action
Au 31 décembre 2015	1 718,5	137,3
FFO S1 2016	92,0	6,1
Variation de valeur des actifs	45,6	3,0
Augmentation des fonds propres (a)	369,1	3,2
Autres variations de valeur (b)	11,9	0,8
Création de valeur	518,6	13,2
Variation de valeur des Instruments financiers	(103,4)	(6,9)
Au 30 juin 2016 avant dividende	1 752,7	143,6
Dividende 2015	(140,5)	(11,0)
Au 30 juin 2016	1 993,2	132,6

(a) Dont augmentation de capital, option de paiement du dividende 2015 en titres et augmentation de capital réservée dans le cadre de l'acquisition de la société Pitch Promotion.

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

⁴⁷ Les opérations sur le capital ont été réalisées au-dessus de l'ANR (155,5 € pour l'option de paiement du dividende en titre, 140 € pour l'augmentation de capital dans le marché et 166,6 € pour l'augmentation de capital réservée dans le cadre de l'acquisition de Pitch Promotion).

www.altareacogedim.com

3.2.2 Principes de calcul

AUTRES PLUS ET MOINS-VALUES LATENTES

Elles sont constituées de la ré-estimation de la valeur des actifs suivants :

- deux fonds de commerces hôteliers (hôtel Wagram et Résidence hôtelière de l'Aubette),
- le pôle de gestion locative et de développement commerces (Altarea France),
- la participation du Groupe dans le marché de Rungis (Semmaris),
- le pôle promotion (Cogedim),
- le pôle d'investissement en immobilier d'entreprise (AltaFund).

Une fois par an ces actifs sont évalués dans le cadre de la clôture annuelle par des experts externes (JLL et Cushman&Wakfield) pour les fonds de commerce hôteliers et Accuracy pour Altarea France, la Semmaris, Cogedim et AltaFund. 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.

FISCALITE

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 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.

PART DES COMMANDITES

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).

4 RESSOURCES FINANCIÈRES

4.1 SITUATION FINANCIÈRE

RENFORCEMENT DES FONDS PROPRES : 369 M€ LEVES

Au cours du semestre, Altarea Cogedim a renforcé ses fonds propres à hauteur de 369 millions d'euros au travers de 3 opérations : 210 millions d'euros par augmentation de capital dans le marché, 127 millions d'euros par l'option de paiement du dividende en titres et 32 millions d'euros par une augmentation de capital réservée dans le cadre de l'acquisition de Pitch Promotion.

Ces opérations ont permis de financer la forte croissance du Groupe tout en baissant le niveau de LTV consolidé à 40,8% contre 44,5 % au 31 décembre 2015.

DETTE NETTE DU GROUPE : 2,44 Mds €

Au 30 juin 2016, la dette financière nette du Groupe Altarea Cogedim s'élève à 2 441 millions d'euros, stable par rapport au 31 décembre 2015.

En M€	Juin 2016	Déc. 2015
Dette corporate bancaire	771	602
Marchés de crédit ^(a)	838	545
Dette hypothécaire	1 193	1 313
Dette promotion	231	248
Total Dette brute	3 033	2 708
Disponibilités	(592)	(266)
Total Dette nette	2 441	2 442

(a) dont 221 millions d'euros de billets de trésorerie.

La durée moyenne de la dette du Groupe (hors promotion et billets de trésorerie) ressort à 5,7 ans, contre 6 ans au 31 décembre 2015.

928 M€ DE FINANCEMENTS A LONG TERME MIS EN PLACE

Depuis le début de l'année, le Groupe a signé des engagements bancaires fermes pour un montant total de 928 millions d'euros :

- 589 millions d'euros en refinancement de crédits existants,
- et 339 millions d'euros de nouvelles ressources.

Au 30 juin 2016, la durée moyenne des financements mis en place sur le semestre (hors

crédits promotion et billets de trésorerie) ressort à 6,1 ans pour un spread moyen de 157 bps.

Nominal (en M€)	New money	Refinancements	TOTAL
Financements hypothécaires	25	193	218
Financements corporate	314	396	710
Total (à 100%)	339	589	928

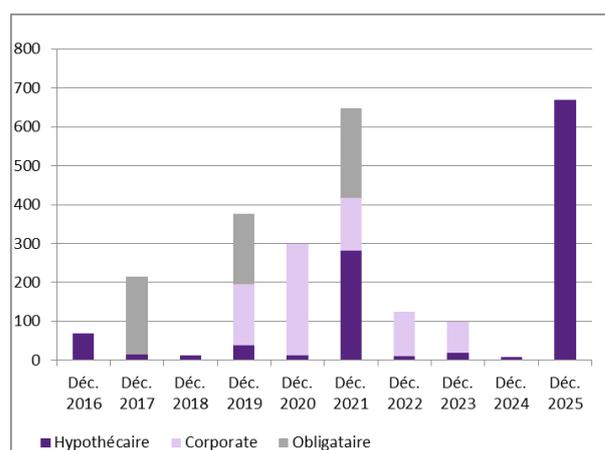
TRESORERIE MOBILISABLE : 835 M€

Au 30 juin 2016, la trésorerie mobilisable est composée de :

- 474 millions d'euros de cash disponible incluant notamment les 210 millions d'euros issus de l'augmentation de capital,
- 361 millions d'euros de lignes de tirage de crédit revolving non utilisées dont 150 millions d'euros adossés à des projets spécifiques.

Par ailleurs, le Groupe avait émis 221 millions d'euros de billets de trésorerie (échéance allant de 1 mois jusqu'à 1 an) adossés à sa trésorerie mobilisable.

Échéancier de la dette du Groupe (M€)⁴⁸



La tombée hypothécaire de 2021 correspond à Cap 3000 dont la restructuration aura été achevée l'année précédente. L'échéance 2025 correspond aux financements hypothécaires mis en place au cours des 12 derniers mois.

⁴⁸ Hors dette promotion et billets de trésorerie.

4.2 STRATÉGIE DE FINANCEMENT

COUVERTURE : NOMINAL ET TAUX MOYEN

Le Groupe a pour objectif de couvrir à taux fixe entre 70% et 90% du nominal de sa dette, 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.

Au cours du 1^{er} semestre, le Groupe a travaillé le profil de sa couverture à court terme afin de réduire son exposition aux euribors négatifs en remplaçant des swaps par des caps à strike 0%. La durée de la couverture a été allongée et le taux moyen couvert se situe désormais entre 0,39% et 1,20% à horizon 2024, assurant au Groupe une très grande visibilité sur son coût moyen couvert.

Échéance	Swap (M€) ^(a)	Dette à taux fixe (M€) ^(a)	Cap strike 0%	Total (M€) ^(a)	Taux de base moyen ^(b)
Juin 16	309	805	676	1 790	0,45%
Déc. 16	286	804	647	1 737	0,39%
Déc. 17	933	601	636	2 170	0,86%
Déc. 18	1 619	599	107	2 325	1,20%
Déc. 19	1 634	447	–	2 080	1,06%
Déc. 20	1 830	444	–	2 274	1,07%
Déc. 21	1 771	212	–	1 982	1,09%
Déc. 22	1 744	209	–	1 954	1,09%
Déc. 23	1 743	207	–	1 950	1,09%
Déc. 24	1 642	205	–	1 846	1,09%
Déc. 25	575	–	–	575	1,00%

(a) En quote-part de consolidation.

(b) Taux moyen des swaps 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 (1,99% AU 30 JUIN 2016)

La combinaison d'une couverture efficace et le recours significatif aux financements hypothécaires explique que le Groupe bénéficie d'un coût moyen de sa dette parmi les plus bas des foncières européennes tout en ayant une durée longue.

Altarea Cogedim anticipe de rester structurellement sous les 2,50% de coût moyen sur les années à venir en raison du profil très sécurisé de son passif.

COVENANTS FINANCIERS

Covenant	Juin 2016	Déc. 2015	Delta	
LTV ^(a)	≤ 60%	40,8%	44,5%	(3,7) pts
ICR ^(b)	≥ 2,0 x	7,1 x	7,3 x	(0,2) x

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

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

A fin juin 2016, l'ensemble des covenants du Groupe sont largement respectés.

Compte de résultat analytique au 30 juin 2016

En millions d'euros	30/06/2016			30/06/2015 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
Revenus locatifs	92,7	-	92,7	87,0	-	87,0
Autres charges	(7,1)	-	(7,1)	(6,8)	-	(6,8)
Loyers nets	85,6	-	85,6	80,2	-	80,2
Prestations de services externes	13,2	-	13,2	9,8	-	9,8
Production immobilisée et stockée	6,4	-	6,4	15,1	-	15,1
Charges d'exploitation	(26,3)	(1,7)	(28,0)	(29,2)	(0,2)	(29,4)
Frais de structure nets	(6,7)	(1,7)	(8,4)	(4,3)	(0,2)	(4,5)
Part des mises en équivalence	8,1	(2,8)	5,4	6,9	(3,3)	3,6
Dotations nettes aux amortissements et provisions	-	(0,7)	(0,7)	-	(0,6)	(0,6)
Gains / Pertes sur cessions d'actifs	-	0,1	0,1	-	7,8	7,8
Gains / Pertes sur valeur des immeubles de placement	-	69,2	69,2	-	30,1	30,1
Indemnités (frais) de transaction	-	(1,2)	(1,2)	-	(1,6)	(1,6)
RESULTAT COMMERCES PHYSIQUES	87,0	62,9	149,9	82,7	32,3	115,0
Chiffre d'affaires	505,6	-	505,6	451,2	-	451,2
Coût des ventes et autres charges	(464,1)	(1,0)	(465,0)	(411,2)	-	(411,2)
Marge immobilière	41,6	(1,0)	40,6	40,0	-	40,0
Prestations de services externes	0,4	-	0,4	(0,3)	-	(0,3)
Production stockée	45,6	-	45,6	26,9	-	26,9
Charges d'exploitation	(60,4)	(2,5)	(62,9)	(43,3)	(0,6)	(43,9)
Frais de structure nets	(14,5)	(2,5)	(17,0)	(16,7)	(0,6)	(17,3)
Part des mises en équivalence	6,3	0,2	6,4	1,2	0,8	2,0
Dotations nettes aux amortissements et provisions	-	(1,4)	(1,4)	-	(1,5)	(1,5)
Indemnités (frais) de transaction	-	(0,3)	(0,3)	-	(0,2)	(0,2)
RESULTAT LOGEMENTS	33,3	(4,9)	28,4	24,5	(1,5)	23,0
Chiffre d'affaires	103,5	-	103,5	50,8	-	50,8
Coût des ventes et autres charges	(91,1)	(0,9)	(92,0)	(44,1)	-	(44,1)
Marge immobilière	12,4	(0,9)	11,5	6,6	-	6,6
Prestations de services externes	2,6	-	2,6	2,2	-	2,2
Production stockée	6,9	-	6,9	6,5	-	6,5
Charges d'exploitation	(10,9)	(0,9)	(11,8)	(7,8)	(0,2)	(8,0)
Frais de structure nets	(1,4)	(0,9)	(2,3)	0,9	(0,2)	0,7
Part des mises en équivalence	2,7	(0,6)	2,1	1,0	(0,5)	0,5
Dotations nettes aux amortissements et provisions	-	(0,5)	(0,5)	-	0,3	0,3
Indemnités (frais) de transaction	-	-	-	-	-	-
RESULTAT BUREAUX	13,7	(2,9)	10,8	8,5	(0,3)	8,2
Autres (Corporate)	1,2	(1,1)	0,1	1,1	(1,4)	(0,3)
RESULTAT OPERATIONNEL	135,2	54,0	189,2			
Coût de l'endettement net	(19,1)	(2,8)	(21,9)	(13,5)	(3,0)	(16,5)
Actualisation des dettes et créances	-	(0,1)	(0,1)	-	(0,1)	(0,1)
Variation de valeur et résultat de cessions des instruments financiers	-	(103,4)	(103,4)	-	(0,1)	(0,1)
Résultat de cession de participation	-	(0,1)	(0,1)	-	0,0	0,0
RESULTAT AVANT IMPOT	116,2	(52,3)	63,9	103,3	25,9	129,3
Impôts sur les sociétés	(2,3)	(9,4)	(11,7)	(1,0)	(3,6)	(4,6)
RESULTAT NET DES ACTIVITES POURSUIVIES	113,9	(61,7)	52,2	102,4	22,3	124,7
Minoritaires des activités poursuivies	(21,9)	(23,6)	(45,6)	(22,6)	(2,3)	(24,9)
RESULTAT NET DES ACTIVITES POURSUIVIES, part du Groupe	92,0	(85,4)	6,6	79,8	20,0	99,8
Nombre moyen d'actions dilué (1)	13 225 285			12 709 964		
RESULTAT NET DES ACTIVITES POURSUIVIES PAR ACTION, part du Groupe	6,96	(6,46)	0,50	6,28	1,58	7,86
RESULTAT NET DES ACTIVITES CEDEES	-	2,3	2,3	(12,5)	(34,3)	(46,8)
RESULTAT NET	113,9	(59,5)	54,4	89,8	(12,0)	77,8
Minoritaires	(21,9)	(23,6)	(45,6)	(22,5)	(2,3)	(24,8)
RESULTAT NET, part du Groupe	92,0	(83,1)	8,9	67,3	(14,3)	53,0
RESULTAT NET PAR ACTION (€/ACTION), part du Groupe	6,96	(6,29)	0,67	5,29	(1,12)	4,17

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

(a) 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 au 30 juin 2016

<i>En millions d'euros</i>	Note	30/06/2016
ACTIFS NON COURANTS		4 749,0
Immobilisations incorporelles	7.2	261,7
<i>dont Ecart d'acquisition</i>		156,1
<i>dont Marques</i>		89,9
<i>dont Relations clientèle</i>		8,3
<i>dont Autres immobilisations incorporelles</i>		7,4
Immobilisations corporelles		14,0
Immeubles de placement	7.1	3 909,6
<i>dont Immeubles de placement évalués à la juste valeur</i>		3 585,9
<i>dont Immeubles de placement évalués au coût</i>		323,7
Titres et investissements dans les sociétés mises en équivalence ou non consolidées	4.5	435,7
Prêts et créances (non courant)		7,4
Impôt différé actif	5.3	120,6
ACTIFS COURANTS		2 123,0
Stocks et en-cours nets	7.3	882,2
Clients et autres créances	7.3	557,5
Créance d'impôt sur les sociétés		7,3
Prêts et créances financières (courant)		36,5
Instruments financiers dérivés	0,0	10,4
Créance à vue		37,0
Trésorerie et équivalents de trésorerie	0,0	592,2
Actifs non courants détenus en vue de la vente		-
TOTAL ACTIF		6 872,0
CAPITAUX PROPRES		2 552,2
Capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Alteara SCA		1 462,4
Capital	6.1	229,7
Primes liées au capital		588,3
Réserves		635,5
Résultat, part des actionnaires d'Alteara SCA		8,9
Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales		1 089,8
Réserves, part des actionnaires minoritaires des filiales		849,1
Autres éléments de capitaux propres, Titres Subordonnés à Durée Indéterminée		195,1
Résultat, part des actionnaires minoritaires des filiales		45,6
PASSIFS NON COURANTS		2 614,7
Emprunts et dettes financières à plus d'un an	6.2	2 547,6
<i>dont Prêts participatifs et avances associés</i>		76,3
<i>dont Emprunts obligataires</i>		511,7
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit</i>		1 959,6
Provisions long terme	6.3	19,5
Dépôts et cautionnements reçus		30,9
Impôt différé passif	5.3	16,7
PASSIFS COURANTS		1 705,1
Emprunts et dettes financières à moins d'un an	6.2	610,3
<i>dont Emprunts obligataires</i>		4,3
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit (hors trésorerie passive)</i>		329,8
<i>dont Billets de trésorerie</i>		221,0
<i>dont Concours bancaires (trésorerie passive)</i>		6,6
<i>dont Avances Groupe et associés</i>		48,6
Instruments financiers dérivés	0,0	122,6
Dettes fournisseurs et autres dettes	7.3	959,6
Dettes d'impôt exigible		12,6
Passifs de l'activité en cours de cession et passifs liés aux actifs destinés à la vente		-
TOTAL PASSIF		6 872,0

2 COMPTES CONSOLIDES

SOMMAIRE

1	ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE	38
2	ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ	39
3	ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS	41
4	ÉTAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS	42
5	COMPTE DE RÉSULTAT ANALYTIQUE.....	43
6	ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS.....	44
1	Informations relatives à la société.....	44
2	Principes et méthodes comptables	44
2.1	Référentiel comptable de la Société	44
2.2	Recours aux estimations.....	45
2.3	Retraitement de l'information des exercices antérieurs.....	46
3	Information sur les Secteurs opérationnels.....	47
3.1	Eléments du bilan par secteur opérationnel	47
3.2	Compte de résultat analytique par secteur opérationnel	47
3.3	Réconciliation de l'état du résultat global consolidé et du compte de résultat analytique.....	48
3.4	Chiffre d'affaires par zone géographique et par secteur opérationnel	49
4	Faits significatifs et évolution du périmètre de consolidation.....	50
4.1	Faits significatifs du 1er semestre	50
4.2	Périmètre.....	51
4.3	Evolution du périmètre de consolidation.....	58
4.4	Regroupements d'entreprises.....	59
4.5	Titres et investissements dans les sociétés mises en équivalence ou non consolidées.....	60
5	Résultat	63
5.1	Résultat opérationnel	63
5.2	Coût de l'endettement financier net et autres éléments financiers.....	64
5.3	Impôt sur les résultats.....	65
5.4	Résultat par action	67
6	Passifs.....	68
6.1	Capitaux propres.....	68
6.2	Endettement financier net et sûretés	70
6.3	Provisions.....	72
7	Actifs et tests de valeur	73
7.1	Immeubles de placement.....	73
7.2	Immobilisations incorporelles et écarts d'acquisition	75
7.3	Besoin en fonds de roulement d'exploitation	76

8	État des flux de trésorerie	79
9	Gestion des risques financiers	82
9.1	Valeur comptable des instruments financiers par catégorie selon IAS 39	82
9.2	Risque de taux	83
9.3	Risque de liquidité.....	84
10	Transactions avec les parties liées	86
11	Engagements du groupe et passifs éventuels	88
11.1	Engagements hors bilan	88
11.2	Litiges ou sinistres	91
12	Événements postérieurs à la date de clôture.....	91

1 ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE

En millions d'euros

Note 30/06/2016 31/12/2015

	Note	30/06/2016	31/12/2015
ACTIFS NON COURANTS		4 749,0	4 498,0
Immobilisations incorporelles	7.2	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	7.1	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	4.5	435,7	361,0
Prêts et créances (non courant)		7,4	42,9
Impôt différé actif	5.3	120,6	126,2
ACTIFS COURANTS		2 123,0	1 634,9
Stocks et en-cours nets	7.3	882,2	711,5
Clients et autres créances	7.3	557,5	475,0
Créance d'impôt sur les sociétés		7,3	6,0
Prêts et créances financières (courant)		36,5	29,2
Instruments financiers dérivés	9	10,4	20,0
Créance à vue		37,0	–
Trésorerie et équivalents de trésorerie	8	592,2	266,0
Actifs destinés à la vente et de l'activité cédée		–	127,2
TOTAL ACTIF		6 872,0	6 132,9
CAPITAUX PROPRES		2 552,2	2 250,9
Capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altarea SCA		1 462,4	1 230,3
Capital	6.1	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	6.2	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	6.3	19,5	17,4
Dépôts et cautionnements reçus		30,9	29,8
Impôt différé passif	5.3	16,7	2,5
PASSIFS COURANTS		1 705,1	1 465,8
Emprunts et dettes financières à moins d'un an	6.2	610,3	450,6
<i>dont Emprunts obligataires</i>		4,3	4,4
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit</i>		329,8	335,1
<i>dont Billets de trésorerie</i>		221,0	60,5
<i>dont Découverts bancaires</i>		6,6	4,9
<i>dont Avances Groupe et associés</i>		48,6	45,8
Instruments financiers dérivés	9	122,6	37,3
Dettes fournisseurs et autres dettes	7.3	959,6	837,7
Dettes d'impôt exigible		12,6	9,5
Passifs de l'activité cédée		–	130,7
TOTAL PASSIF		6 872,0	6 132,9

Les notes annexes font partie intégrante des états financiers consolidés.

2 ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ

En millions d'euros	Note	30/06/2016	31/12/2015	30/06/2015 Retraité (*)
Revenus locatifs		92,7	174,6	87,0
Charges du foncier		(2,5)	(5,0)	(2,4)
Charges locatives non récupérées		(3,5)	(5,5)	(2,7)
Frais de gestion		0,7	1,4	-
Dotations nettes aux provisions		(1,9)	(5,0)	(1,7)
LOYERS NETS	5.1	85,6	160,5	80,2
Chiffre d'affaires		614,6	1 010,9	504,2
Coûts des ventes		(530,3)	(869,7)	(433,1)
Charges commerciales		(26,5)	(44,9)	(21,5)
Dotations nettes aux provisions sur actif circulant		(3,8)	(7,1)	(3,0)
Amortissement des relations clientèles		(1,8)	-	-
MARGE IMMOBILIÈRE	5.1	52,2	89,2	46,7
Prestations de services externes		16,3	32,7	11,6
Production immobilisée et stockée		58,9	99,4	48,5
Charges de personnel		(73,4)	(119,2)	(56,7)
Autres charges de structure		(27,1)	(49,2)	(21,9)
Dotations aux amortissements des biens d'exploitation		(2,1)	(4,6)	(1,8)
FRAIS DE STRUCTURE NETS	5.1	(27,4)	(40,9)	(20,3)
Autres produits et charges		(1,5)	(6,7)	(2,3)
Dotations aux amortissements		(0,4)	(0,6)	(0,2)
Frais de transaction		(2,2)	(5,2)	(2,0)
AUTRES	5.1	(4,2)	(12,4)	(4,5)
Produits de cessions d'actifs de placement		2,8	3,7	0,7
Valeur comptable des actifs cédés		(2,8)	(6,5)	(0,7)
Dotations nettes aux provisions		-	-	-
RÉSULTAT SUR CESSION D'ACTIFS DE PLACEMENT		0,0	(2,8)	(0,0)
Variations de valeur des immeubles de placement		69,2	113,5	30,1
Pertes de valeur nettes sur immeubles de placement évalués au coût		-	5,2	-
Pertes de valeur nettes sur autres actifs immobilisés		(0,0)	0,0	0,0
Dotations nettes aux provisions		(0,1)	0,2	(0,1)
Résultat Opérationnel avant quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence		175,4	312,5	132,0
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	5.1	13,9	13,4	6,1
Résultat Opérationnel après quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence		189,2	325,9	138,1
Coût de l'endettement net	5.2	(21,9)	(37,4)	(16,5)
Charges financières		(35,3)	(52,8)	(24,4)
Produits financiers		13,5	15,4	7,9
Variation de valeur et résultat de cessions des instruments financiers	5.2	(103,4)	(40,5)	(0,1)
Actualisation des dettes et créances		(0,1)	(0,2)	(0,1)
Résultat de cession de participation		(0,1)	13,4	7,8
Dividendes		0,1	(0,0)	(0,0)
Résultat avant impôts		63,9	261,3	129,2
Impôt sur les résultats	5.3	(11,7)	(4,8)	(4,6)
Résultat Net des activités poursuivies		52,2	256,5	124,7
dont Résultat Net des activités poursuivies, part des actionnaires d'Altarea SCA		6,6	180,7	99,8
dont Résultat Net des activités poursuivies, part des actionnaires minoritaires des filiales		45,6	75,8	24,9
Résultat Net des activités cédées		2,3	(72,3)	(46,8)
dont Résultat Net des activités cédées, part des actionnaires d'Altarea SCA		2,3	(72,3)	(46,8)
dont Résultat Net des activités cédées, part des actionnaires minoritaires des filiales		-	-	-
Résultat Net		54,4	184,2	77,8
dont Résultat Net, part des actionnaires d'Altarea SCA		8,9	108,4	53,0
dont Résultat Net, part des actionnaires minoritaires des filiales		45,6	75,8	24,8
Nombre moyen d'actions non dilué (1)		13 125 880	12 628 560	12 626 214
Résultat Net des activités poursuivies, part des actionnaires d'Altarea SCA non dilué par action (€)		0,50	14,31	7,90
Résultat Net des activités cédées, part des actionnaires d'Altarea SCA non dilué par action (€)		0,17	(5,72)	(3,70)
Résultat Net, part des actionnaires d'Altarea SCA de base par action (€)	5.4	0,68	8,58	4,20
Nombre moyen d'action dilué (1)		13 225 285	12 703 660	12 709 964
Résultat Net des activités poursuivies, part des actionnaires d'Altarea SCA dilué par action (€)		0,50	14,23	7,85
Résultat Net des activités cédées, part des actionnaires d'Altarea SCA dilué par action (€)		0,17	(5,69)	(3,68)
Résultat Net, part des actionnaires d'Altarea SCA dilué par action (€)	5.4	0,67	8,53	4,17

(*) Retraité de l'incidence de l'application 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

<i>En millions d'euros</i>	30/06/2016	31/12/2015	30/06/2015 Retraité (*)
RESULTAT NET DES ACTIVITES POURSUIVIES	52,2	256,5	124,7
Ecarts actuariels sur plan de retraite à prestations définies	(0,4)	0,6	0,4
<i>dont impôts</i>	0,2	(0,3)	(0,2)
Sous total des éléments du résultat global non recyclables en résultat	(0,4)	0,6	0,4
AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL	(0,4)	0,6	0,4
RESULTAT GLOBAL DES ACTIVITES POURSUIVIES	51,7	257,1	125,0
dont Résultat net global des activités poursuivies des actionnaires d'Altarea SCA	6,1	181,3	100,2
dont Résultat net global des activités poursuivies des actionnaires minoritaires des filiales	45,6	75,8	24,9
RESULTAT NET DES ACTIVITES CEDEES	2,3	(72,3)	(46,8)
Ecarts actuariels sur plan de retraite à prestations définies	–	0,1	0,0
<i>dont impôts</i>	–	(0,1)	(0,0)
Sous total des éléments du résultat global non recyclables en résultat	–	0,1	0,0
AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL	–	0,1	0,0
RESULTAT GLOBAL DES ACTIVITES CEDEES	2,3	(72,2)	(46,8)
dont Résultat net global des activités cédées des actionnaires d'Altarea SCA	2,3	(72,2)	(46,8)
dont Résultat net global des activités cédées des actionnaires minoritaires des filiales	–	(0,0)	(0,0)
RESULTAT NET	54,4	184,2	77,8
Ecarts actuariels sur plan de retraite à prestations définies	(0,4)	0,7	0,4
<i>dont impôts</i>	0,2	(0,3)	(0,2)
Sous total des éléments du résultat global non recyclables en résultat	(0,4)	0,7	0,4
AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL	(0,4)	0,7	0,4
RESULTAT GLOBAL	54,0	184,9	78,2
dont Résultat net global des actionnaires d'Altarea SCA	8,4	109,1	53,4
dont Résultat net global des actionnaires minoritaires des filiales	45,6	75,8	24,8

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

Les notes annexes font partie intégrante des états financiers consolidés.

3 ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS

<i>En millions d'euros</i>	Note	30/06/2016	31/12/2015	30/06/2015 <i>Retraité (*)</i>
Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles				
Résultat net des activités poursuivies		52,2	256,5	124,7
Elim. de la charge (produit) d'impôt	5.3	11,7	4,8	4,6
Elim. des charges (produits) d'intérêts nettes		21,8	37,7	16,5
Résultat net avant impôt et avant intérêts nets		85,7	299,1	145,7
Elim. du résultat des filiales en équivalence	4.5	(13,9)	(13,4)	(6,1)
Elim. des amortissements et provisions		4,5	5,2	2,1
Elim. des ajustements de valeur	8	33,6	(79,5)	(30,6)
Elim. des résultats de cessions ⁽¹⁾		0,9	(7,8)	(4,2)
Elim. des produits de dividendes		(0,1)	0,0	0,0
Charges et produits calculés liés aux paiements en actions	6.1	6,3	1,9	1,1
Marge brute d'autofinancement des activités poursuivies		117,0	205,4	108,0
Impôts payés	5.3	(2,8)	(10,6)	(11,0)
Incidence de la variation du bfr d'exploitation	7.3	(38,6)	(108,7)	(17,8)
FLUX DE TRÉSORERIE OPÉRATIONNELS DES ACTIVITÉS POURSUIVIES		75,6	86,1	79,2
Flux de trésorerie des activités d'investissement				
Acquisitions nettes d'actifs et dépenses capitalisées	8	(120,5)	(237,7)	(81,7)
Investissements bruts dans les filiales en équivalence et participations non consolidées		(26,1)	(100,2)	(34,4)
Acquisition de sociétés consolidées, trésorerie acquise déduite	8	(81,3)	(66,8)	(66,8)
Autres variations de périmètre		–	(0,0)	–
Augmentation des prêts et des créances financières		(8,8)	(8,7)	(3,6)
Cession d'actifs immobilisés et remboursement d'avances et acomptes ⁽¹⁾	8	2,0	12,4	1,0
Désinvestissements dans les filiales en équivalence et participations non consolidées		14,9	14,9	2,6
Cession de sociétés consolidées, trésorerie cédée déduite		(0,3)	52,2	46,2
Réduction des prêts et autres immobilisations financières		5,3	3,6	0,1
Variation nette des placements et des instruments financiers dérivés		(10,1)	(113,4)	(72,3)
Dividendes reçus	4.5	15,7	8,7	8,9
Intérêts encaissés sur prêts financiers		16,9	13,4	8,2
FLUX DE TRÉSORERIE D'INVESTISSEMENT DES ACTIVITÉS POURSUIVIES		(192,5)	(421,5)	(191,9)
Flux de trésorerie des activités de financement				
Augmentation de capital	8	238,0	–	–
Part des minoritaires dans l'augmentation de capital des filiales		38,3	38,3	38,3
Dividendes payés aux actionnaires d'Altea SCA	6.1	(13,5)	(125,7)	0,0
Dividendes payés aux actionnaires minoritaires des filiales		(13,8)	(15,6)	(9,6)
Emission d'emprunts et autres dettes financières	6.2	1 323,1	1 848,8	755,3
Remboursement d'emprunts et autres dettes financières	6.2	(1 087,6)	(1 408,0)	(652,9)
Cession (acquisition) nette d'actions propres	6.1	(7,5)	(5,7)	0,1
Variation nette des dépôts et cautionnements		0,8	1,4	0,1
Intérêts versés sur dettes financières		(37,2)	(47,6)	(26,5)
FLUX DE TRÉSORERIE DE FINANCEMENT DES ACTIVITÉS POURSUIVIES		440,6	286,1	104,7
Flux nets liés à l'activité cédée		0,8	(45,3)	(18,0)
Variation de la trésorerie		324,5	(94,7)	(26,0)
Trésorerie d'ouverture	8	261,1	355,9	355,9
Trésorerie et équivalents de trésorerie		266,0	358,0	358,0
Découverts bancaires		(4,9)	(2,1)	(2,1)
Trésorerie de clôture	8	585,6	261,1	329,8
Trésorerie et équivalents de trésorerie		592,2	266,0	346,4
Découverts bancaires		(6,6)	(4,9)	(16,5)

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

(1) 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.

Les notes annexes font partie intégrante des états financiers consolidés.

4 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'Altarea SCA	Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales	Capitaux propres
Au 1er janvier 2015	191,2	518,7	(19,6)	559,8	1 250,1	919,8	2 169,9
Résultat Net	-	-	-	53,0	53,0	24,6	77,8
Ecart actuariel sur engagements de retraite	-	-	-	0,4	0,4	0,0	0,4
Résultat global	-	-	-	53,4	53,4	24,8	78,2
Distribution de dividendes	-	(121,9)	-	(3,5)	(125,4)	(7,3)	(132,6)
Augmentation de capital	0,0	-	-	0,0	0,0	38,3 ⁽¹⁾	38,3
Valorisation des paiements en actions	-	-	-	0,8	0,8	0,0	0,8
Elimination des actions propres	-	-	2,8	(1,8)	1,0	-	1,0
Transactions avec les actionnaires	0,0	(121,9)	2,8	(4,5)	(123,6)	31,1	(92,5)
Variation des parts d'intérêts, sans prise/perte de contrôle des filiales	-	-	-	0,0	0,0	(0,0)	(0,0)
Variation des parts d'intérêts, liée à la prise/perte de contrôle des filiales	-	-	-	-	-	-	-
Autres	0,0	0,0	-	(0,0)	(0,0)	(0,0)	(0,0)
Au 30 juin 2015	191,2	396,8	(16,8)	608,8	1 180,0	975,7	2 155,6
Résultat Net	-	-	-	55,4	55,4	51,0	106,4
Ecart actuariel sur engagements de retraite	-	-	-	0,3	0,3	0,0	0,3
Résultat global	-	-	-	55,7	55,7	51,0	106,6
Distribution de dividendes	-	(0,2)	-	(0,0)	(0,3)	(6,0)	(6,3)
Augmentation de capital	(0,0)	(0,0)	-	(0,0)	(0,0)	0,0	0,0
Valorisation des paiements en actions	-	-	-	0,6	0,6	0,0	0,6
Elimination des actions propres	-	-	(5,8)	0,0	(5,7)	-	(5,7)
Transactions avec les actionnaires	(0,0)	(0,2)	(5,8)	0,6	(5,4)	(6,0)	(11,4)
Variation des parts d'intérêts, sans prise/perte de contrôle des filiales	-	-	-	0,0	0,0	(0,0)	0,0
Variation des parts d'intérêts, liée à la prise/perte de contrôle des filiales	-	0,0	-	-	0,0	-	0,0
Autres	(0,0)	(0,0)	-	0,0	0,0	0,0	0,0
Au 31 décembre 2015	191,2	396,6	(22,6)	665,1	1 230,3	1 020,6	2 250,9
Résultat Net	-	-	-	8,9	8,9	45,6	54,4
Ecart actuariel sur engagements de retraite	-	-	-	(0,4)	(0,4)	(0,0)	(0,4)
Résultat global	-	-	-	8,4	8,4	45,6	54,0
Distribution de dividendes	-	(134,8)	-	(5,7)	(140,5)	(14,6)	(155,1)
Augmentation de capital	38,4	326,6	-	0,0	365,0 ⁽²⁾	38,3 ⁽¹⁾	403,3
Valorisation des paiements en actions	-	-	-	4,1	4,1	0,0	4,1
Elimination des actions propres	-	-	0,1	(5,0)	(4,9)	-	(4,9)
Transactions avec les actionnaires	38,4	191,8	0,1	(6,6)	223,7	23,7	247,4
Variation des parts d'intérêts, sans prise/perte de contrôle des filiales	-	-	-	0,0	0,0	(0,1)	(0,1)
Variation des parts d'intérêts, liée à la prise/perte de contrôle des filiales	-	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	0,0	0,0	(0,0)	(0,0)
Au 30 juin 2016	229,7	588,3	(22,5)	667,0	1 462,4	1 089,8	2 552,2

(1): il s'agit de la part des minoritaires dans l'augmentation de capital de la filiale Altblue, nette de frais d'émission, en juin 2015 et en juin 2016.

(2): trois augmentations successive du capital d'Altarea sca : en février une émission réservée aux actionnaires cédants du groupe Pitch, émise en paiement partiel de leur apport pour 31,7 M€, en avril celle résultant de la conversion du dividende en actions pour 127 M€, et en mai, une émission publique avec DPS à concurrence de 206,3 M€ (net des frais).

Les notes annexes font partie intégrante des états financiers consolidés.

5 COMPTE DE RÉSULTAT ANALYTIQUE

En millions d'euros	30/06/2016			31/12/2015			30/06/2015 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
RESULTAT CENTRES COMMERCIAUX	87,0	62,9	149,9	155,5	111,4	266,9	82,7	32,3	115,0
Chiffre d'affaires	505,6	–	505,6	883,3	–	883,3	451,2	–	451,2
Coût des ventes et autres charges	(464,1)	(1,0)	(465,0)	(812,2)	–	(812,2)	(411,2)	–	(411,2)
Marge immobilière	41,6	(1,0)	40,6	71,1	–	71,1	40,0	–	40,0
Prestations de services externes	0,4	–	0,4	(0,2)	–	(0,2)	(0,3)	–	(0,3)
Production stockée	45,6	–	45,6	68,9	–	68,9	26,9	–	26,9
Charges d'exploitation	(60,4)	(2,5)	(62,9)	(93,4)	(1,3)	(94,7)	(43,3)	(0,6)	(43,9)
Frais de structure nets	(14,5)	(2,5)	(17,0)	(24,6)	(1,3)	(25,9)	(16,7)	(0,6)	(17,3)
Part des mises en équivalence	6,3	0,2	6,4	5,9	0,3	6,2	1,2	0,8	2,0
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	(1,4)	(1,4)	–	(2,6)	(2,6)	–	(1,5)	(1,5)
Indemnités (frais) de transaction	–	(0,3)	(0,3)	–	(1,5)	(1,5)	–	(0,2)	(0,2)
RESULTAT LOGEMENTS	33,3	(4,9)	28,4	52,3	(5,0)	47,4	24,5	(1,5)	23,0
Chiffre d'affaires	103,5	–	103,5	121,1	–	121,1	50,8	–	50,8
Coût des ventes et autres charges	(91,1)	(0,9)	(92,0)	(102,8)	–	(102,8)	(44,1)	–	(44,1)
Marge immobilière	12,4	(0,9)	11,5	18,2	–	18,2	6,6	–	6,6
Prestations de services externes	2,6	–	2,6	7,4	–	7,4	2,2	–	2,2
Production stockée	6,9	–	6,9	12,8	–	12,8	6,5	–	6,5
Charges d'exploitation	(10,9)	(0,9)	(11,8)	(16,4)	(0,5)	(16,9)	(7,8)	(0,2)	(8,0)
Frais de structure nets	(1,4)	(0,9)	(2,3)	3,8	(0,5)	3,4	0,9	(0,2)	0,7
Part des mises en équivalence	2,7	(0,6)	2,1	8,3	(0,1)	8,3	1,0	(0,5)	0,5
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	(0,5)	(0,5)	–	(0,0)	(0,0)	–	0,3	0,3
Indemnités (frais) de transaction	–	–	–	–	(0,5)	(0,5)	–	–	–
RESULTAT BUREAUX	13,7	(2,9)	10,8	30,4	(1,1)	29,4	8,5	(0,3)	8,2
Autres (Corporate)	1,2	(1,1)	0,1	(3,5)	(0,7)	(4,2)	1,1	(1,4)	(0,3)
RESULTAT OPERATIONNEL	135,2	54,0	189,2	234,7	104,7	339,4	116,9	29,1	145,9
Coût de l'endettement net	(19,1)	(2,8)	(21,9)	(31,9)	(5,4)	(37,4)	(13,5)	(3,0)	(16,5)
Actualisation des dettes et créances	–	(0,1)	(0,1)	–	(0,2)	(0,2)	–	(0,1)	(0,1)
Variation de valeur et résultat de cessions des instruments financiers	–	(103,4)	(103,4)	–	(40,5)	(40,5)	–	(0,1)	(0,1)
Résultat de cession de participation	–	(0,1)	(0,1)	–	(0,1)	(0,1)	–	0,0	0,0
Dividendes	0,1	–	0,1	(0,0)	–	(0,0)	(0,0)	–	(0,0)
RESULTAT AVANT IMPÔT	116,2	(52,3)	63,9	202,8	58,6	261,3	103,3	25,9	129,3
Impôts sur les sociétés	(2,3)	(9,4)	(11,7)	(0,9)	(3,9)	(4,8)	(1,0)	(3,6)	(4,6)
RESULTAT NET DES ACTIVITES POURSUIVIES	113,9	(61,7)	52,2	201,8	54,7	256,5	102,4	22,3	124,7
Minoritaires des activités poursuivies	(21,9)	(23,6)	(45,6)	(40,7)	(35,2)	(75,8)	(22,6)	(2,3)	(24,9)
RESULTAT NET DES ACTIVITES POURSUIVIES, part du Groupe	92,0	(85,4)	6,6	161,2	19,5	180,7	79,8	20,0	99,8
RESULTAT NET DES ACTIVITES CEDEES	–	2,3	2,3	–	(72,3)	(72,3)	(12,5)	(34,3)	(46,8)
Minoritaires des activités cédées	–	–	–	–	–	–	–	–	–
RESULTAT NET DES ACTIVITES CEDEES, part du Groupe	–	2,3	2,3	–	(72,3)	(72,3)	(12,5)	(34,3)	(46,8)
RESULTAT NET	113,9	(59,5)	54,4	201,8	(17,7)	184,2	89,8	(12,0)	77,8
Minoritaires	(21,9)	(23,6)	(45,6)	(40,7)	(35,1)	(75,8)	(22,5)	(2,3)	(24,8)
RESULTAT NET, part du Groupe	92,0	(83,1)	8,9	161,2	(52,8)	108,4	67,3	(14,3)	53,0
Nombre moyen d'actions dilué (1)	13 225 285	13 225 285	13 225 285	12 703 660	12 703 660	12 703 660	12 709 964	12 709 964	12 709 964
RESULTAT NET DES ACTIVITES POURSUIVIES PAR ACTION, part du Groupe	6,96	(6,46)	0,50	12,69	1,54	14,23	6,28	1,58	7,85
RESULTAT NET PAR ACTION (€/ACTION), part du Groupe	6,96	(6,29)	0,67	12,69	(4,16)	8,53	5,29	(1,12)	4,17

(*) Retraité de l'incidence de l'application 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.

Les notes annexes font partie intégrante des états financiers consolidés.

6 ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS

1 INFORMATIONS RELATIVES À LA SOCIÉTÉ

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 », exercent, à titre principal, une activité de foncière sur le marché des centres commerciaux. L'activité foncière inclut des fonctions d'asset et de property management pour compte propre et pour compte de tiers.

2 PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES

2.1 Référentiel comptable de la Société

Les comptes consolidés semestriels du groupe Altarea au 30 juin 2016 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 donc être lus en relation avec les états financiers consolidés du groupe Altarea pour l'exercice clos le 31 décembre 2015, présentés dans le document de référence déposé à l'AMF le 24 mars 2016 sous le numéro D16-0201.

Les principes comptables retenus pour la préparation des comptes consolidés semestriels sont conformes aux normes et interprétations IFRS de l'IASB et telles qu'adoptées par l'Union Européenne au 30 juin 2016 et disponibles sur le site

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

Altarea est aussi un opérateur global du marché de l'immobilier à la fois foncière de développement dans le secteur des centres commerciaux physiques, et acteur significatif des secteurs de la promotion Logements et Bureaux. Altarea intervient ainsi sur l'ensemble des classes d'actifs (centres commerciaux, bureaux, hôtels et logements).

Altarea est un interlocuteur privilégié des collectivités locales.

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.

Le Conseil de Surveillance qui s'est tenu le 28 juillet 2016 a examiné les comptes consolidés semestriels établis au titre de la période close le 30 juin 2016 et arrêtés par la Gérance.

Normes, interprétations et amendements applicables à partir de l'exercice ouvert le 1er janvier 2016 :

- **Amendements à IFRS 11** – Comptabilisation des acquisitions d'intérêts dans des opérations communes
- **Amendements à IAS 16 et IAS 38** – Clarification sur les modes d'amortissement acceptables
- **Amendements à IAS 16 et IAS 41** : Agriculture – Plantes productrices
- **Amendements à IAS 1 "Présentation des états financiers"** – Disclosure Initiative, Informations à fournir
- **Améliorations annuelles des IFRS (2012-2014)** (publié par l'IASB le 25 septembre 2014)
- **Amendements à IAS 27** – Utilisation de la méthode de la mise en équivalence dans les états financiers individuels

Normes et interprétations ayant été appliquées par anticipation au 30 juin 2016 et dont l'application est obligatoire à compter des périodes commençant le 1^{er} juillet 2016 ou postérieurement

Néant.

Normes et interprétations en vigueur au 1er janvier 2016 et dont l'application obligatoire est postérieure au 30 juin 2016

Néant.

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

- **IFRS 15** – Produits des activités ordinaires tirés de contrats avec des clients

L'analyse est en cours en particulier en ce qui concerne les activités de promotion pour lesquelles la reconnaissance des revenus est réalisée selon « la méthode à l'avancement » décrite au § 2.3.18.b de l'annexe des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2015)

- **IFRS 16** – Contrats de location

L'analyse est en cours. La société ne s'attend pas à des impacts significatifs.

- **IFRS 9** – Instruments financiers (phase 1 : classification et évaluation des actifs et passifs financiers) et amendements subséquents
- **Amendements à IFRS 10, IFRS 12 et IAS 28** : Entités d'investissement – Application de l'exemption de consolidation
- **Amendements à IFRS 10 et à IAS 28** - Vente ou apport d'actifs entre un investisseur et une entreprise associée ou une co-entreprise
- **Amendements à IAS 12** – Reconnaissance des impôts différés actifs sur pertes latentes
- **Amendements à IAS 7** – Disclosure initiative, informations à fournir
- **IFRS 14** – Comptes de report réglementaires
- **Amendements à IFRS 15** – Clarifications
- **Amendements à IFRS 2** – Classement et évaluation des transactions à base d'actions.

2.2 Recours aux estimations

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

Aucun indice de perte de valeur comptable n'a été détecté au cours du 1^{er} semestre 2016 au titre des groupements d'U.G.T.s des secteurs promotion Logements et Bureaux. Ces secteurs portent les goodwill et les marques résultant de l'acquisition de Cogedim en 2007 et de Pitch Promotion le 26 février 2016. En l'absence d'indice de perte de valeur, ils sont testés une fois l'an lors de la clôture des comptes au 31 décembre.

Les valorisations des autres actifs ou passifs

- l'évaluation des immeubles de placement (se référer aux notes 2.3.6 « Immeubles de placement » et 7.1 « Immeubles de placement »),
- l'évaluation des stocks (se référer à la note 2.3.9 « Stocks »),
- l'évaluation des actifs d'impôt différé (se référer aux notes 2.3.17 « Impôts » et 5.3 « Impôt sur les résultats »),
- l'évaluation des paiements en actions (se référer à la note 6.1 « Capitaux propres »),
- l'évaluation des instruments financiers (se référer à la note 9 « 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 2.3.18 « 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 2.3.7 « Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées » et 7.1 « Immeubles de placement »).

Les notes numérotées 2.3.xx citées ci-dessus font référence à l'annexe des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

2.3 Retraitement de l'information des exercices antérieurs

2.3.1 Application de la norme IFRS 5 – « Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées »

Le Groupe a identifié au 31 décembre 2015, une activité en cours de cession en vertu de l'application de la norme IFRS 5 « Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées ». Il s'agit de l'activité « Commerce Online » de la filiale Rue du Commerce cédée le 1^{er} janvier 2016.

Ainsi, conformément aux dispositions de la norme IFRS 5, l'état du résultat global, le tableau des flux

de trésorerie et le compte de résultat analytique (présentant les secteurs opérationnels du groupe) ont été retraités au titre de la période du 1^{er} semestre 2015, de telle sorte à faire apparaître distinctement les activités poursuivies de l'activité non poursuivie.

Un protocole d'accord a été signé entre Carrefour et le Groupe sur le semestre, soldant toutes les discussions en cours.

Le Groupe dégage un profit de 2,3 millions d'euros sur la période et clos la cession de Rue du Commerce.

3 INFORMATION SUR LES SECTEURS OPÉRATIONNELS

3.1 Éléments du bilan par secteur opérationnel

Au 30 juin 2016

	Commerces	Logements	Bureaux	Autres (*)	Total
<i>En millions d'euros</i>					
Actifs et passifs opérationnels					
Immobilisations incorporelles	17,9	178,3	13,4	52,1	261,7
Immobilisations corporelles	2,6	5,9	5,5	0,1	14,0
Immeubles de placement	3 909,6	–	–	–	3 909,6
Titres et investissements dans les sociétés mises en équivalence ou non consolidées	240,5	114,0	81,2	–	435,7
Besoin en fonds de roulement d'exploitation	65,3	429,5	46,6	(4,1)	537,2
Total actifs et passifs opérationnels	4 235,9	727,7	146,6	48,0	5 158,2

(*) Les immobilisations incorporelles ventilées en "Autres" concernent principalement l'écart d'acquisition et la marque constatés lors de la prise de contrôle de Pitch Promotion. Le Groupe dispose d'un délai de 12 mois post-acquisition pour les affecter aux différents secteurs opérationnels.

Au 31 décembre 2015

	Commerces	Logements	Bureaux	Autres	Total
<i>En millions d'euros</i>					
Actifs et passifs opérationnels					
Immobilisations incorporelles	18,3	173,6	9,0	1,2	202,1
Immobilisations corporelles	2,7	3,5	0,0	0,0	6,2
Immeubles de placement	3 759,6	–	–	–	3 759,6
Titres et investissements dans les sociétés mises en équivalence ou non consolidées	219,1	65,0	76,8	–	361,0
Besoin en fonds de roulement d'exploitation	38,2	317,9	51,2	22,0	429,3
Total actifs et passifs opérationnels	4 037,8	560,0	137,1	23,2	4 758,2

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

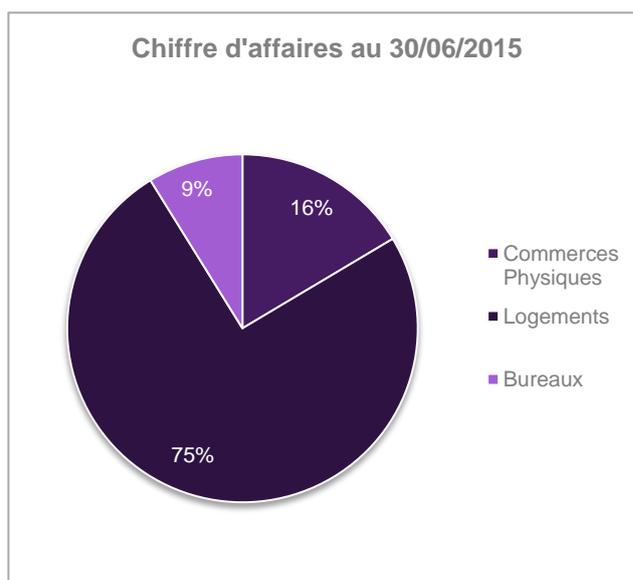
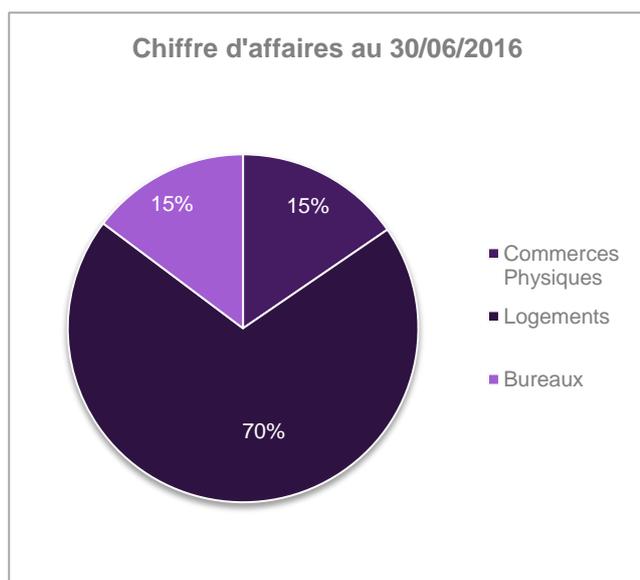
	30/06/2016			31/12/2015			30/06/2015 Retraité (*)		
	Cash-flow courant des Opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées, frais de transaction	Total	Cash-flow courant des Opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées, frais de transaction	Total	Cash-flow courant des Opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées, frais de transaction	Total
<i>En millions d'euros</i>									
Revenus locatifs	92,7	–	92,7	174,6	–	174,6	87,0	–	87,0
Charges du foncier	(2,5)	–	(2,5)	(5,0)	–	(5,0)	(2,4)	–	(2,4)
Charges locatives non récupérées	(3,5)	–	(3,5)	(5,5)	–	(5,5)	(2,7)	–	(2,7)
Frais de gestion	0,7	–	0,7	1,4	–	1,4	–	–	–
Dotation nette aux provisions sur actif circulant	(1,9)	–	(1,9)	(5,0)	–	(5,0)	(1,7)	–	(1,7)
Loyers nets	85,6	–	85,6	160,5	–	160,5	80,2	–	80,2
Chiffre d'affaires	609,1	5,5	614,6	1 004,4	6,5	1 010,9	501,9	2,3	504,2
Coûts des ventes	(524,8)	(5,4)	(530,3)	(863,1)	(6,6)	(869,7)	(430,8)	(2,3)	(433,1)
Charges commerciales	(26,5)	–	(26,5)	(44,9)	0,0	(44,9)	(21,5)	–	(21,5)
Dotation nette aux provisions sur actif circulant	(3,8)	–	(3,8)	(7,1)	–	(7,1)	(3,0)	–	(3,0)
Amortissement des relations clientèles	–	(1,8)	(1,8)	–	–	–	–	–	–
Marge Immobilière	53,9	(1,8)	52,2	89,3	(0,1)	89,2	46,6	0,0	46,7
Prestations de services externes	16,3	–	16,3	28,7	4,0	32,7	11,6	–	11,6
Production immobilisée et stockée	58,9	–	58,9	99,4	–	99,4	48,5	–	48,5
Charges de personnel	(67,6)	(5,8)	(73,4)	(116,6)	(2,6)	(119,2)	(55,2)	(1,5)	(56,7)
Autres charges de structure	(27,6)	0,5	(27,1)	(48,9)	(0,3)	(49,2)	(21,6)	(0,3)	(21,9)
Dotations aux amortissements des biens d'exploitation	–	(2,1)	(2,1)	–	(4,6)	(4,6)	–	(1,8)	(1,8)
Frais de structure nets	(19,9)	(7,4)	(27,4)	(37,4)	(3,5)	(40,9)	(16,8)	(3,6)	(20,3)
Autres produits et charges	(1,5)	–	(1,5)	(6,6)	(0,0)	(6,7)	(2,3)	(0,0)	(2,3)
Dotations aux amortissements	–	(0,4)	(0,4)	–	(0,6)	(0,6)	–	(0,2)	(0,2)
Frais de transaction	–	(2,2)	(2,2)	–	(5,2)	(5,2)	–	(2,0)	(2,0)
Autres	(1,5)	(2,6)	(4,2)	(6,6)	(5,8)	(12,4)	(2,3)	(2,2)	(4,5)
Produits de cessions d'actifs de placement	–	2,8	2,8	–	3,7	3,7	–	0,7	0,7
Valeur comptable des actifs cédés	–	(2,8)	(2,8)	–	(6,5)	(6,5)	–	(0,7)	(0,7)
Résultat sur cession d'actifs de placement	–	0,0	0,0	–	(2,8)	(2,8)	–	(0,0)	(0,0)
Variations de valeur des immeubles de placement	–	69,2	69,2	–	113,5	113,5	–	30,1	30,1
Pertes de valeur nettes sur immeubles de placement évalués au coût	–	–	–	–	5,2	5,2	–	–	–
Pertes de valeur nettes sur autres actifs immobilisés	–	(0,0)	(0,0)	–	0,0	0,0	–	0,0	0,0
Dotation nette aux provisions	–	(0,1)	(0,1)	–	0,2	0,2	–	(0,1)	(0,1)
Résultat Opérationnel avant quote-part du résultat net des entreprises mises en équivalence	118,1	57,2	175,4	205,8	106,7	312,5	107,8	24,2	132,0
Quote part de résultat des sociétés mises en équivalence	17,1	(3,2)	13,9	24,2	(10,8)	13,4	9,1	(3,0)	6,1
Résultat Opérationnel après quote-part du résultat net des entreprises mises en équivalence	135,2	54,0	189,2	229,9	95,9	325,8	116,9	21,2	138,1
Coût de l'endettement net	(19,1)	(2,8)	(21,9)	(31,9)	(5,4)	(37,4)	(13,5)	(3,0)	(16,5)
Charges financières	(32,2)	(3,2)	(35,3)	(47,4)	(5,4)	(52,8)	(21,4)	(3,0)	(24,4)
Produits financiers	13,1	0,4	13,5	15,4	–	15,4	7,9	–	7,9
Variation de valeur et résultat de cessions des instruments financiers	–	(103,4)	(103,4)	–	(40,5)	(40,5)	–	(0,1)	(0,1)
Actualisation des dettes et créances	–	(0,1)	(0,1)	–	(0,2)	(0,2)	–	(0,1)	(0,1)
Résultat de cession de participation	–	(0,1)	(0,1)	4,8	8,6	13,4	–	7,8	7,8
Dividendes	0,1	–	0,1	(0,0)	–	(0,0)	(0,0)	–	(0,0)
Résultat avant impôts	116,2	(52,3)	63,9	202,8	58,5	261,3	103,3	25,9	129,2
Impôt sur les résultats	(2,3)	(9,4)	(11,7)	(0,9)	(3,9)	(4,8)	(1,0)	(3,6)	(4,6)
Impôt exigible	(2,3)	–	(2,3)	(0,9)	(0,1)	(1,0)	(1,0)	–	(1,0)
Impôt différé	–	(9,4)	(9,4)	–	(3,8)	(3,8)	–	(3,6)	(3,6)
Résultat net des Activités Poursuivies	113,9	(61,7)	52,2	201,8	54,6	256,4	102,4	22,3	124,7
dont Résultat des activités poursuivies, part du groupe	92,0	(85,4)	6,6	161,2	19,5	180,7	79,8	20,0	99,8
dont Résultat des activités poursuivies, part des minoritaires	21,9	23,6	45,6	40,7	35,2	75,8	22,6	2,3	24,9
Résultat net des activités destinées à la vente	–	2,3	2,3	–	(72,3)	(72,3)	(12,5)	(34,3)	(46,8)
dont Résultat des activités destinées à la vente, part du groupe	–	2,3	2,3	–	(72,3)	(72,3)	(12,5)	(34,3)	(46,8)
dont Résultat des activités destinées à la vente, part des minoritaires	–	–	–	–	0,0	0,0	(0,0)	(0,0)	(0,1)
Résultat net des activités poursuivies et des activités destinées à la vente	113,9	(59,5)	54,4	201,8	(17,7)	184,1	89,8	(12,0)	77,8
dont Part des actionnaires d'Altarea SCA	92,0	(83,1)	8,9	161,2	(52,8)	108,4	67,3	(14,3)	53,0
dont Part des actionnaires minoritaires des filiales	21,9	23,6	45,6	40,7	35,1	75,8	22,5	2,3	24,8
Nombre moyen d'actions non dilué	13 125 880	13 125 880	13 125 880	12 628 560	12 628 560	12 628 560	12 626 214	12 626 214	12 626 214
Résultat Net des activités poursuivies, part des actionnaires d'Altarea SCA non dilué par action (€)	7,01	(6,51)	0,50	12,76	1,54	14,31	6,32	1,59	7,91
Résultat Net des activités en cours de cession, part des actionnaires d'Altarea SCA non dilué par action (€)	–	0,17	0,17	–	(5,72)	(5,72)	(0,99)	(2,71)	(3,71)
Résultat Net, part des actionnaires d'Altarea SCA de base par action (€)	7,01	(6,33)	0,68	12,76	(4,18)	8,58	5,33	(1,13)	4,20
Nombre moyen d'action dilué	13 225 285	13 225 285	13 225 285	12 703 660	12 703 660	12 703 660	12 709 964	12 709 964	12 709 964
Résultat Net des activités poursuivies, part des actionnaires d'Altarea SCA dilué par action (€)	6,96	(6,46)	0,50	12,69	1,54	14,22	6,28	1,58	7,86
Résultat Net des activités en cours de cession, part des actionnaires d'Altarea SCA dilué par action (€)	–	0,17	0,17	–	(5,69)	(5,69)	(0,99)	(2,70)	(3,68)
Résultat Net, part des actionnaires d'Altarea SCA dilué par action (€)	6,96	(6,29)	0,67	12,69	(4,16)	8,53	5,29	(1,12)	4,17

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

Par zone géographique

En millions d'euros	30/06/2016					31/12/2015					30/06/2015				
	France	Italie	Espagne	Autres	Total	France	Italie	Espagne	Autres	Total	France	Italie	Espagne	Autres	Total
Revenus locatifs	81,9	6,9	4,0	–	92,7	149,8	17,0	7,9	–	174,6	72,8	10,2	4,0	–	87,0
Prestations de services externes	12,9	0,1	0,1	–	13,2	20,6	0,4	0,3	–	21,3	9,5	0,2	0,1	–	9,8
Chiffre d'affaires de la marge immobilière	5,5	–	–	–	5,5	6,5	–	–	–	6,5	2,3	–	–	–	2,3
COMMERCE PHYSIQUES	100,3	7,0	4,1	–	111,4	176,9	17,3	8,2	–	202,4	84,6	10,4	4,1	–	99,1
Chiffre d'affaires	505,6	–	–	–	505,6	883,3	–	–	–	883,3	451,2	–	–	–	451,2
Prestations de services externes	0,4	–	–	–	0,4	(0,2)	–	–	–	(0,2)	(0,3)	–	–	–	(0,3)
LOGEMENTS	506,0	–	–	–	506,0	883,1	–	–	–	883,1	450,8	–	–	–	450,8
Chiffre d'affaires	103,5	–	–	–	103,5	121,1	–	–	–	121,1	50,8	–	–	–	50,8
Prestations de services externes	2,4	–	–	0,3	2,6	6,8	–	–	0,6	7,4	1,9	–	–	0,3	2,2
BUREAUX	105,8	–	–	0,3	106,1	127,9	–	–	0,6	128,5	52,6	–	–	0,3	52,9
Autres (Corporate)	0,2	–	–	–	0,2	4,2	–	–	–	4,2	(0,1)	–	–	–	(0,1)
Total du Chiffre d'affaires	712,3	7,0	4,1	0,3	723,6	1 192,1	17,3	8,2	0,6	1 218,2	588,0	10,4	4,1	0,3	602,8

Par secteur opérationnel, en pourcentage



Au premier semestre 2016, aucun client n'a représenté plus de 10% du chiffre d'affaires. En 2015 un client a représenté plus de 10% du chiffre

d'affaires du Groupe Altarea Cogedim pour un chiffre d'affaires total de 140 millions d'euros dans les secteurs Logement et Bureau.

4 FAITS SIGNIFICATIFS ET EVOLUTION DU PERIMETRE DE CONSOLIDATION

4.1 Faits significatifs du 1er semestre

Renforcement des fonds propres : 369 M€ levés

Au cours du semestre, Altarea Cogedim a significativement renforcé ses fonds propres pour un montant total de 369 millions d'euros au travers de 3 opérations : 210 millions d'euros par augmentation de capital dans le marché, 127 millions d'euros sous forme de dividende en titres et 32 millions d'euros via une augmentation de capital de capital réservée dans le cadre de l'acquisition de la société Pitch Promotion.

Ces opérations ont permis de financer la croissance du Groupe tout en baissant le niveau de LTV consolidé à 40,8% contre 44,5 % au 31 décembre 2015.

Commerces

Le Groupe a inauguré en avril le centre commercial L'Avenue 83 à Toulon-La Valette (Var), dans l'une des zones commerciales les plus attractives de France.

Ce centre de commerce et loisirs de 51 000 m² est organisé comme une rue commerçante à ciel ouvert, et regroupe 70 enseignes et 20 restaurants autour de 3 univers : Mode (Primark, Stradivarius, Pull & Bear), Sport (Intersport, Nike, JD Sport) et Loisirs (cinéma Pathé de 15 salles dont la 1^{ère} salle IMAX Laser en France, un fitness, un parc de loisirs pour enfants, une offre de restauration sur 6 000 m² dont 2 000 m² de terrasses).

Commercialisé à 100% à l'ouverture, ce centre affiche des résultats supérieurs aux prévisions, tant en terme de fréquentation que de chiffres d'affaires des commerçants, et a reçu le label Janus du Commerce 2016

Promotion

Altarea Cogedim réaffirme sa position parmi les trois opérateurs les plus actifs en France en matière de promotion de logement et d'immobilier

tertiaire avec l'acquisition le 26 février 2016 de 100% du capital du promoteur Pitch Promotion. Pitch Promotion est consolidé à compter de cette date dans les comptes du Groupe.

Le Groupe a par ailleurs poursuivi sa stratégie d'extension de son maillage territorial, avec l'ouverture de 3 nouvelles agences régionales : Lille – Hauts de France, Rennes et Bayonne - Pays Basque.

Grands projets mixtes

Au cours du semestre écoulé, le Groupe a remporté deux grands concours, qui viennent alimenter son pipeline de grands projets mixtes.

- Issy Cœur de ville : Véritable éco quartier de plus de 100 000 m² situé à Issy les Moulineaux, articulés autour d'un parc urbain de 13 000 m², d'une offre de commerce de nouvelle génération de 40 000 m², de logements, et d'une surface équivalente de bureaux. Une crèche et une école font également parties de ce projet innovant au service de l'interaction sociale et du mieux vivre ensemble.
- Bordeaux Belvédère : Ce projet d'aménagement du quartier du Belvédère à Bordeaux est inscrit dans l'Opération d'Intérêt National Bordeaux Euratlantique. D'une surface de 140 000 m², cette opération innovante à haute qualité de vie pour tous les résidents au cœur de la métropole bordelaise alliera logements, bureaux, commerces et culture.

Ces opérations complexes illustrent la capacité du Groupe à apporter aux métropoles une solution immobilière intégrée, permettant de concevoir des morceaux de ville complets. Ces projets se rajoutent aux 7 grands programmes mixtes maîtrisés en 2014 et 2015.

4.2 Périmètre

SOCIÉTÉ	SIREN	30/06/2016			31/12/2015		
		Méthode	Intérêt	Intégration	Méthode	Intérêt	Intégration
Commerces physiques France							
3 COMMUNES SNC	352721435						
AIX 2 SNC	512951617	co-entreprise	ME	50,0%	50,0%	ME	50,0%
ALDETA SAS	311765762		IG	33,3%	100,0%	IG	33,3%
ALTA AUBETTE SNC	452451362		IG	65,0%	100,0%	IG	65,0%
ALTA AUSTERLITZ SNC	812196616		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%
ALTA BERRI SAS	444561385		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%
ALTA CARRÉ DE SOIE SCI	449231463	co-entreprise	ME	50,0%	50,0%	ME	50,0%
ALTA CHARTRES BRICO SNC	793646779		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%
ALTA CHARTRES GALERIE SNC	793646779		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%
ALTA CHARTRES PROMOTION SNC	793646779		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%
ALTA CITE SAS	483543930		IG	65,0%	100,0%	IG	65,0%
ALTA CRP AUBERGENVILLE SNC	451226328		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%
ALTA CRP GENNEVILLIERS SNC	488541228		IG	51,0%	100,0%	IG	51,0%
ALTA CRP GUIPAVAS SNC	451282628		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%
ALTA CRP LA VALETTE SNC	494539687		IG	51,0%	100,0%	IG	51,0%
ALTA CRP MONTMARTRE SAS	450042247		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%
ALTA CRP PUGET SNC	492962949		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%
ALTA CRP RIS ORANGIS SNC	452053382		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%
ALTA CRP RUAUDIN SNC	451248892		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%
ALTA CRP VALBONNE SNC	484854443		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%
ALTA CRP VIVIENNE SAS	449877950		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%
ALTA DEVELOPPEMENT ITALIE SAS	444561476		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%
ALTA DROUOT SAS	450042296		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%
ALTA GRAMONT SAS	795254952		IG	51,0%	100,0%	IG	51,0%
ALTA MULHOUSE SNC	444985568		IG	65,0%	100,0%	IG	65,0%
ALTA NOUVEAU PORT LA SEYNE SCI	501219109		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%
ALTA OLLIOULES 1 SASU	513813915		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%
ALTA OLLIOULES 2 SASU	513813956		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%
ALTA ORGEVAL SNC	795338441		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%
ALTA PIERRELAYE SNC	478517204		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%
ALTA PROXIMITE SNC (ex ALTA BOULOGNE)	538765975		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%
ALTA QWARTZ (ex ORI ALTA SNC)	433806726		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%
ALTA RAMBOUILLET (cinéma - ex alta ronchin)	484693841		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%
ALTA SAINT HONORE SAS	430343855		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%
ALTA SPAIN ARCHIBALD BV	NA		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%
ALTA SPAIN CASTELLANA BV	NA		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%
ALTA THIONVILLE SNC	485047328		IG	65,0%	100,0%	IG	65,0%
ALTA TOURCOING SNC	485037535		IG	65,0%	100,0%	IG	65,0%
ALTA TROYES SNC	488795790		IG	65,0%	100,0%	IG	65,0%
ALTA-MONTPARNASSE SNC	524049244		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%
ALTABLUE SAS	522193796		IG	33,3%	100,0%	IG	33,3%
ALTALUX ITALY	NA		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%
ALTALUX SPAIN	NA		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%
ALTAREA FRANCE	324814219		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%
ALTAREA LES TANNEURS SNC	421752007		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%
ALTAREA MANAGEMENT	509105375		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%
ALTAREA PROMOTION COMMERCE SNC	420490948		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%
ALTAREA SCA	335480877		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%
ALTAREA SNC	431843424		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%
AUBERGENVILLE 2 SNC	493254015		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%
AVENUE FONTAINEBLEAU SAS	423055169		IG	65,0%	100,0%	IG	65,0%
AVENUE PAUL LANGEVIN SNC	428272751		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%
BERCY VILLAGE 2 SCI	419669064		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%
BERCY VILLAGE SCI	384987517		IG	51,0%	100,0%	IG	51,0%
Bezons Coeur de Ville commerces SNC	819866500		IG	100,0%	100,0%	NI	0,0%
CENTRE D'AFFAIRE DU KB SCI	502543259		IG	65,0%	100,0%	IG	65,0%
CIB SCI	414394486	entreprise associée	ME	49,0%	49,0%	ME	49,0%
COEUR CHEVILLY SNC	491379624	co-entreprise	ME	50,0%	50,0%	ME	50,0%
Centre Commercial de THIAIS SNC	479873234		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%
Centre Commercial du KB SNC	485045876		IG	65,0%	100,0%	IG	65,0%
ESPACE GRAND RUE SCI	429348733	co-entreprise	ME	32,5%	32,5%	ME	32,5%
FONCIERE ALTAREA SAS	353900699		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%
FONCIERE CEZANNE MATIGNON SNC	348024050		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%
FONCIERE CEZANNE MERMOZ SNC	445291404		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%
GENNEVILLIERS 2 SNC	452052988		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%
GM MARKETING SAS	437664568		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%
HIPPODROME CARRÉ DE SOIE SARL	493455810	co-entreprise	ME	50,0%	50,0%	ME	50,0%
JAS DE BOUFFAN SNC	508887619		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%
KLEBER SAS	790201453		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%
LE HAVRE Centre commercial René Coty SNC	407943620		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%
LES CLAUSONNES INVESTISSEMENT SARL	411985468		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%
LES CLAUSONNES SCI	331366682		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%

SOCIÉTÉ	SIREN	30/06/2016			31/12/2015			
		Méthode	Intérêt	Intégration	Méthode	Intérêt	Intégration	
LILLE GRAND PLACE SCI	350869244	IG	99,0%	100,0%	IG	99,0%	100,0%	
LIMOGES INVEST SCI	488237546	IG	75,0%	100,0%	IG	75,0%	100,0%	
MANTES GAMBETTA - EX ALTA COPARTS SNC	499108207	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	
MATIGNON COMMERCE SNC	433506490	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	
MONNET LIBERTE SNC	410936397	co-entreprise	ME	50,0%	50,0%	ME	50,0%	50,0%
NANTERRE QUARTIER DE L'UNIVERSITE SAS	485049290	co-entreprise	ME	50,0%	50,0%	ME	50,0%	50,0%
OPEC SARL	379873128	IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%	
OPEC SNC	538329970	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	
PETIT MENIN SCI	481017952	co-entreprise	ME	50,0%	50,0%	ME	50,0%	50,0%
ROOSEVELT SAS	524183852	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	
RUE DE L'HOTEL DE VILLE SCI	440848984	co-entreprise	ME	40,0%	40,0%	ME	40,0%	40,0%
SAS PARIS MACPARK	524049244	entreprise associée	ME	50,0%	50,0%	NI	0,0%	0,0%
SCI COEUR D'ORLY BUREAUX	504255118	co-entreprise	ME	25,0%	25,0%	ME	25,0%	25,0%
SCI HOLDING BUREAUX COEUR D'ORLY	504017807	co-entreprise	ME	50,0%	50,0%	ME	50,0%	50,0%
SCI LIEVIN INVEST	444402887	entreprise associée	ME	49,0%	49,0%	ME	49,0%	49,0%
SCI MAC DONALD COMMERCE	524049244	entreprise associée	ME	50,0%	50,0%	ME	50,0%	50,0%
SIC RETAIL PARK LES VIGNOLES	512086117	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	
SNC ALTA LES ESSARTS	480044981	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	
SNC COEUR D'ORLY COMMERCE	504831207	co-entreprise	ME	25,0%	25,0%	ME	25,0%	25,0%
SNC HOLDING COMMERCE COEUR D'ORLY	504142274	co-entreprise	ME	50,0%	50,0%	ME	50,0%	50,0%
SNC TOULOUSE GRAMONT (ex PPI)	352076145	IG	51,0%	100,0%	IG	51,0%	100,0%	
SOCOBAC SARL	352781389	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	
STE AMENAGEMENT MEZZANINE PARIS NORD SA	422281766	entreprise associée	ME	40,0%	40,0%	ME	40,0%	40,0%
Stié d'Amenagement de la GARE de L'EST SNC	481104420	IG	51,0%	100,0%	IG	51,0%	100,0%	
Société du Centre Commercial MASSY SNC	950063040	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	
TECI ET CIE SNC	333784767	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	
VALMY SAS	820374387	IG	100,0%	100,0%	NI	0,0%	0,0%	
Commerces physiques 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%	
ALTAGE SRL	NA	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	
ALTAGS SRL	NA	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	
ALTAIMMO SRL	NA	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	
ALTAPONTEPARODI SPA	NA	IG	95,0%	100,0%	IG	95,0%	100,0%	
ALTAREA ITALIA PROGETTI SRL	NA	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	
ALTAREA ITALIA SRL	NA	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	
ALTARIMI SRL	NA	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	
ALTAROMA SRL	NA	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	
Commerces physiques Espagne								
ALTAOPERAE II S.L	NA	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	
ALTAOPERAE III S.L	NA	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	
ALTAOPERAE SALAMANCA S.L	NA	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	
ALTAPATRIMAE II S.L	NA	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	
ALTAREA ESPANA S.L	NA	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	
ALTAREA OPERAE 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%	
ORTIALTAE S.L	NA	co-entreprise	ME	50,0%	50,0%	ME	50,0%	50,0%
Diversification								
ALTA CINE INVESTISSEMENT SAS	482277100	IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%	
ALTA DELCASSE SAS	501705362	IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%	
ALTA REIM SAS (EX ALTA MONTAIGNE SAS)	790197263	IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%	
ALTA RUNGIS SAS	500539150	IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%	
ALTA SEVRES SNC	791885528	IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%	
AUBETTE TOURISME RESIDENCE SNC	501162580	IG	65,0%	100,0%	IG	65,0%	100,0%	
L'EMPIRE SAS	428133276	IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%	
SEMMARIS	662012491	entreprise associée	ME	33,3%	33,3%	ME	33,3%	33,3%
Commerces on line								
RUE DU COMMERCE SAS	422797720	NI	0,0%	0,0%	IG	99,9%	100,0%	
Logements								
COGEDIM RESIDENCES SERVICES SNC	394648455	co-entreprise	ME	64,9%	65,0%	ME	64,9%	65,0%
CSE SAS	790172860	co-entreprise	ME	64,9%	65,0%	ME	64,9%	65,0%
41 RUE DE LA LEGION D'HONNEUR SCCV	504638784	entreprise associée	ME	55,6%	55,6%	ME	55,6%	55,6%
6 RUE RAYER SCCV	811252188	entreprise associée	ME	55,6%	55,6%	ME	55,6%	55,6%
72 CARTIER BRESSON SCCV	504638784	entreprise associée	ME	55,6%	55,6%	ME	55,6%	55,6%
MARSEILLE MICHELET SNC	792774382	IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%	
TOULON METROPOLITAIN SNC	750297137	IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%	
ALBATROS SNC	803307354	entreprise associée	ME	46,1%	46,2%	ME	46,1%	46,2%
ALTA CRP 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%	
ALTA FAVART SAS	450042338	IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%	
ALTA PENTHIEVRE SAS	518991476	IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%	
ALTA PERCIER SAS	538447475	IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%	

SOCIÉTÉ	SIREN	30/06/2016			31/12/2015			
		Méthode	Intérêt	Intégration	Méthode	Intérêt	Intégration	
ALTA SAINT-GERMAIN SAS	808067375	IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%	
ALTACOM SAS	537392276	IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%	
ALTAREIT SCA	552091050	IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%	
AUDITAFUL SARL	511472318	entreprise associée	ME	55,6%	55,6%	ME	55,6%	55,6%
Altarea Cogedim Grands Projets	810926519	IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%	
Altarea Cogedim IDF Grande Métropole	810928135	IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%	
Altarea Cogedim Régions	810847905	IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%	
Altarea Cogedim ZAC-VLS (SNC)	811910447	IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%	
COGEDIM GESTION & SERVICES SAS	401165089	entreprise associée	ME	55,6%	55,6%	ME	55,6%	55,6%
EAGLE SNC	788652568	entreprise associée	ME	37,0%	37,1%	ME	37,0%	37,1%
EUROPE RIVE SUD SCCV	522391846	entreprise associée	ME	55,6%	55,6%	ME	55,6%	55,6%
GARANIE MEISSONNIER SCCV	513696724	entreprise associée	NI	0,0%	0,0%	ME	27,8%	27,8%
SCCV GARDEN LIFE	813861507	IG	89,9%	100,0%	IG	89,9%	100,0%	
HISTOIRE ET PATRIMOINE FINANCEMENT SARL	504638784	entreprise associée	ME	55,6%	55,6%	ME	55,6%	55,6%
HISTOIRE ET PATRIMOINE MOD SAS	394203509	entreprise associée	ME	55,6%	55,6%	ME	55,6%	55,6%
HISTOIRE ET PATRIMOINE PARTENARIATS SASU	452727985	entreprise associée	ME	55,6%	55,6%	ME	55,6%	55,6%
HISTOIRE ET PATRIMOINE PROMOTION EURL	792751992	entreprise associée	ME	55,6%	55,6%	ME	55,6%	55,6%
HISTOIRE ET PATRIMOINE SAS	480309731	entreprise associée	ME	55,6%	55,6%	ME	55,6%	55,6%
HISTOIRE ET PATRIMOINE DEVELOPPEMENT SASU	480110931	entreprise associée	ME	55,6%	55,6%	ME	55,6%	55,6%
LA COTE BLEUE SNC	497538348	entreprise associée	ME	55,6%	55,6%	ME	55,6%	55,6%
LA SCAMA SCI	538362674	entreprise associée	ME	55,6%	55,6%	ME	55,6%	55,6%
SCCV LES JARDINS DE LA SOIE	820825578	IG	89,9%	100,0%	NI	0,0%	0,0%	
LES JARDINS DU CARMEL SARL	497538124	entreprise associée	ME	55,6%	55,6%	ME	55,6%	55,6%
MASSY GRAND OUEST SNC - AF050	793338146	IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%	
MAXIDOME	509105375	IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%	
METBURY EURL	493279178	entreprise associée	ME	55,6%	55,6%	ME	55,6%	55,6%
SCCV MONTMAGNY COEUR DE VILLE	813523875	IG	99,9%	100,0%	ME	50,9%	51,0%	
RESIDENCE DU THEATRE SCCV	494094212	entreprise associée	ME	27,8%	27,8%	ME	27,8%	27,8%
S.O.R.A.C. SNC	330996133	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	
SCCV DES 13 FRANCS-TIREURS	751201567	entreprise associée	ME	55,6%	55,6%	ME	55,6%	55,6%
SCCV CARTOUCHERIE ILOT 1.5 A	790832190	IG	99,9%	100,0%	NI	0,0%	0,0%	
SCCV SEVRAN FREINVILLE	801560079	IG	99,9%	100,0%	NI	0,0%	0,0%	
SNC DE LA PLAINE	490746419	entreprise associée	ME	55,6%	55,6%	ME	55,6%	55,6%
SNC DES COTES ATLANTIQUES	490743101	entreprise associée	ME	55,6%	55,6%	ME	55,6%	55,6%
SNC DES EGLANTIERS	501581318	entreprise associée	ME	55,6%	55,6%	ME	55,6%	55,6%
SNC DES VIGNES	480169507	entreprise associée	ME	55,6%	55,6%	ME	55,6%	55,6%
SNC VITROLLES LION1	811038454	IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%	
SNC VITROLLES LION2	811038439	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%	
SNC VITROLLES SALIN2	811038413	IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%	
SCCV SAINT CYR COEUR DE PLAINE	813335148	IG	79,9%	100,0%	NI	0,0%	0,0%	
SYNDECO SAS	790128433	entreprise associée	ME	55,6%	55,6%	ME	55,6%	55,6%
SCCV SASU VALOR ROMAINVILLE NEO PARC	794026674	entreprise associée	ME	50,9%	51,0%	NI	0,0%	0,0%
PITCH PROMOTION SA	422989715	IG	99,9%	100,0%	NI	0,0%	0,0%	
SARL IMMOBILIERE LUTECE	304555501	IG	99,9%	100,0%	NI	0,0%	0,0%	
RICHERENCHES IMMOBILIER & ASSOCIES	529127391	entreprise associée	ME	25,0%	25,0%	NI	0,0%	0,0%
SAS SERIE-FLEX HABITAT	814305892	entreprise associée	ME	49,9%	50,0%	NI	0,0%	0,0%
VEO TULLE	797825940	entreprise associée	ME	20,0%	20,0%	NI	0,0%	0,0%
Sasu Monédières	799366018	IG	99,9%	100,0%	NI	0,0%	0,0%	
SASU VALOR 2015	811425222	IG	99,9%	100,0%	NI	0,0%	0,0%	
SCCV 7 HONORINE	519534820	IG	99,8%	100,0%	NI	0,0%	0,0%	
SCCV AMARRAGE 2013	799401302	entreprise associée	ME	59,9%	60,0%	NI	0,0%	0,0%
SCCV ANTONY	EN COURS	entreprise associée	ME	49,9%	50,0%	NI	0,0%	0,0%
SCCV BAHIA	820650497	entreprise associée	ME	48,9%	49,0%	NI	0,0%	0,0%
SCCV BECHEVELIN 2011	534691928	entreprise associée	ME	25,0%	25,0%	NI	0,0%	0,0%
SCCV BELLE DE MAI 2006	494419260	entreprise associée	ME	49,9%	50,0%	NI	0,0%	0,0%
SCCV LE BELVEDERE DES CAILLOLS 2007	499458305	entreprise associée	ME	49,9%	50,0%	NI	0,0%	0,0%
SCCV CAP AU SUD 2015	812481224	IG	69,9%	100,0%	NI	0,0%	0,0%	
SCCV CHATILLON 73 AVENUE DE PARIS	524027679	IG	89,9%	100,0%	NI	0,0%	0,0%	
SCCV DOMAINE PARISIS T1	798065959	entreprise associée	ME	49,9%	50,0%	NI	0,0%	0,0%
SCCV LES ECRINS DE CESSON	498174663	IG	98,9%	100,0%	NI	0,0%	0,0%	
SCCV FRANCONVILLE PLESSEIO	752776492	entreprise associée	ME	49,9%	50,0%	NI	0,0%	0,0%
SCCV CLOS GARROUSSAL	534603030	IG	99,8%	100,0%	NI	0,0%	0,0%	
SCCV DU PARC GUSTAVE EIFFEL	517683082	IG	99,8%	100,0%	NI	0,0%	0,0%	
SCCV HERBLAY PARIS CONFLANS 2009	510317217	entreprise associée	ME	59,9%	60,0%	NI	0,0%	0,0%
SCCV ISTRES TRIGANCE ILOT A2	812621324	IG	69,9%	100,0%	NI	0,0%	0,0%	
SCCV JUAN LES PINS BIJOU	790709299	IG	98,9%	100,0%	NI	0,0%	0,0%	
SCCV LACASSAGNE BRICKS	EN COURS	entreprise associée	ME	50,9%	51,0%	NI	0,0%	0,0%
SCCV LAFFITTE ALSACE	798620688	entreprise associée	ME	49,9%	50,0%	NI	0,0%	0,0%
Sccv Le Major 2013	798602017	IG	99,8%	100,0%	NI	0,0%	0,0%	
SCCV LES 7 THEMES	513809822	IG	99,8%	100,0%	NI	0,0%	0,0%	
SCCV LES SUCRES	791732811	entreprise associée	ME	49,9%	50,0%	NI	0,0%	0,0%
SCCV LIEUSAIN LOTS 3 ET 4	793990193	entreprise associée	ME	50,9%	51,0%	NI	0,0%	0,0%
SCCV LOGNES LES CASCADES	752851493	entreprise associée	ME	49,9%	50,0%	NI	0,0%	0,0%
SCCV LORMONT LA LISIERE	813250388	entreprise associée	ME	49,9%	50,0%	NI	0,0%	0,0%

SOCIÉTÉ	SIREN		30/06/2016			31/12/2015		
			Méthode	Intérêt	Intégration	Méthode	Intérêt	Intégration
SCCV MANDELIEU-ESTEREL	790655922	entreprise associée	ME	49,9%	50,0%	NI	0,0%	0,0%
SCCV NEUILLY BOIS DE BOULOGNE 2012	789457652	entreprise associée	ME	49,9%	50,0%	NI	0,0%	0,0%
SCCV NOUVEAU SAINT ROCH	EN COURS	entreprise associée	ME	49,9%	50,0%	NI	0,0%	0,0%
SCCV ORSAY LES HUCHERIES 2012	749815130	entreprise associée	ME	79,9%	80,0%	NI	0,0%	0,0%
SCCV PALAISEAU BERTEAUX 2011	532402955		IG	99,8%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
SCCV PARIS LACORDAIRE	789236254	entreprise associée	ME	35,0%	35,0%	NI	0,0%	0,0%
SCCV PETITE REPUBLIQUE	803204874	entreprise associée	ME	48,9%	49,0%	NI	0,0%	0,0%
SCCV POISSY - 7 RUE DES CAPUCINES	812346948	entreprise associée	ME	50,0%	50,1%	NI	0,0%	0,0%
SCCV PRETTY STAR	751484577	entreprise associée	ME	50,9%	51,0%	NI	0,0%	0,0%
SCCV ROUSSELOT 2013	794026674	entreprise associée	ME	64,9%	65,0%	NI	0,0%	0,0%
SCCV ANTONY PAJEAUD 1	793768490	entreprise associée	ME	50,9%	51,0%	NI	0,0%	0,0%
SCCV CENON GRAND ANGLE	810214874		IG	99,8%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
SCCV HAUTE DURANNE	794046912	entreprise associée	ME	48,9%	49,0%	NI	0,0%	0,0%
SCCV LE CANNET NAPOLEON	801276437		IG	98,9%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
SNC COURBEVOIE CLEMENCEAU 2010	529220907		IG	99,8%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
SCCV DOMAINE PARISIS	798065959		IG	99,8%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
SCCV SPASSAS	817499361	co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	NI	0,0%	0,0%
SCCV SPIRITO VERDE LOGEMENT	793990193	entreprise associée	ME	50,9%	51,0%	NI	0,0%	0,0%
SCCV LES TERRASSES COTE MER 2007	501293617	entreprise associée	ME	49,9%	50,0%	NI	0,0%	0,0%
SCCV VALENTINES CANNES	820020469		IG	84,9%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
SCCV VUE SUR LE PORT	524291267		IG	99,8%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
SCCV ZAC DU TRIANGLE	820890879	entreprise associée	ME	48,9%	49,0%	NI	0,0%	0,0%
SCCV LE CLEM	811758242	entreprise associée	ME	49,9%	50,0%	NI	0,0%	0,0%
SCCV 108 RUE DU LANDY	498309541	entreprise associée	ME	49,9%	50,0%	NI	0,0%	0,0%
SCCV ATMOSPHERE COURBEVOIE	528694714	entreprise associée	ME	49,9%	50,0%	NI	0,0%	0,0%
SCI PARIS 15 CAMBRONNE LECOURBE	438830457	entreprise associée	ME	49,9%	50,0%	NI	0,0%	0,0%
SCI COURBEVOIE WINBURN	513696724	entreprise associée	ME	49,9%	50,0%	NI	0,0%	0,0%
SCI DU DOMAINE DES MONEDIERES	505215939	entreprise associée	ME	27,7%	27,8%	NI	0,0%	0,0%
SCI DOMAINE DU VAL D'OR	481783819	entreprise associée	ME	49,9%	50,0%	NI	0,0%	0,0%
SCI ETAMPES NOTRE DAME	482837382	entreprise associée	ME	49,9%	50,0%	NI	0,0%	0,0%
GIMANAFRA SCI	448227801		IG	99,8%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
SCI LES TERRASSES DE LA MEDITERRANEE 2005	483538021	entreprise associée	ME	49,9%	50,0%	NI	0,0%	0,0%
SCI MASSY LANGUEDOC	754014637	entreprise associée	ME	39,9%	40,0%	NI	0,0%	0,0%
SCI RIVAY-WILSON	514695931	entreprise associée	ME	49,9%	50,0%	NI	0,0%	0,0%
SCI SANNOIS-MERMOZ	531338531	entreprise associée	ME	49,9%	50,0%	NI	0,0%	0,0%
SNC CARRE BLANC	801838244	entreprise associée	ME	30,0%	30,0%	NI	0,0%	0,0%
SNC 91 BIS CHERCHE MIDI	791262223	entreprise associée	ME	49,9%	50,0%	NI	0,0%	0,0%
SNC COURBEVOIE CLEMENCEAU 2010	529220907		IG	99,8%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
SNC LOGNES A 413	443049861	entreprise associée	ME	49,9%	50,0%	NI	0,0%	0,0%
SNC MAISONS ALFORT 2011	530224419	entreprise associée	ME	49,9%	50,0%	NI	0,0%	0,0%
SNC NEUILLY PERRONET 2012	752390088	entreprise associée	ME	49,9%	50,0%	NI	0,0%	0,0%
SNC RENE BOULANGER	798921755		IG	98,9%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
ROYAL BAUMETTE	749835682	entreprise associée	ME	30,0%	30,0%	NI	0,0%	0,0%
SCCV SURESNES 111 VERDUN	507385003	co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SNC 12 RUE OUDINOT PARIS 7E	378484653		IG	50,9%	100,0%	IG	50,9%	100,0%
SCCV BESONS GABRIEL PERI	793727322		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SNC 46 JEMMAPES	572222347		NI	0,0%	0,0%	IG	99,9%	100,0%
SCCV 62 CORNICHE FLEURIE	818641383		IG	54,9%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
SNC AIX LA VISITATION	452701824		IG	79,9%	100,0%	IG	79,9%	100,0%
SCCV RACINE CARRE - AIX LA DURANNE	801954132	co-entreprise	ME	48,9%	49,0%	ME	48,9%	49,0%
SCCV CONFIDENCE GARLABAN	814343893		IG	69,9%	100,0%	IG	69,9%	100,0%
SCCV MARSEILLE PARANQUES SUD	809939382		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SCCV ALFORTVILLE MANDELA	814412391		IG	50,9%	100,0%	IG	50,9%	100,0%
SCCV QUAI DE SEINE A ALFORTVILLE	803321942	co-entreprise	ME	48,9%	49,0%	ME	49,9%	50,0%
SCCV AMIENS PLACE VADE	801598624	co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SCCV ANNEMASSE FOSSARD	803779438		IG	79,9%	100,0%	IG	79,9%	100,0%
SCCV ANTIBES 4 CHEMINS	537695801	entreprise associée	NI	0,0%	0,0%	ME	48,9%	49,0%
SCCV ARCACHON LAMARQUE	527725246		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SCI ARGENTEUIL FOCH-DIANE	484064134	co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SCCV ARGENTEUIL JEAN JAURES	533885604		IG	94,9%	100,0%	IG	94,9%	100,0%
SCCV VITRY ARMANGOT	789655396		IG	89,9%	100,0%	IG	89,9%	100,0%
SCI ASNIERES AULAGNIER ILOTS E, F ET H1	483537866	co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SCCV ASNIERES ALPHA	529222028	co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SCI CHAUSSON A/B	517868192	co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SCCV ASNIERES LAURE FIOT	532710308		IG	74,9%	100,0%	IG	74,9%	100,0%
SCCV LAMY ILOT AUBERVILLIERS	798364030		IG	79,9%	100,0%	IG	79,9%	100,0%
SCCV BAGNEUX - TERTRES	789328804	entreprise associée	ME	48,9%	49,0%	ME	48,9%	49,0%
SCCV BAGNEUX BOURG LA REINE	820201341		IG	79,9%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
SCCV BAGNEUX FONTAINE GUEFFIER 1	794841189	entreprise associée	ME	48,9%	49,0%	ME	48,9%	49,0%
SCCV BAGNEUX FONTAINE GUEFFIER 2	794757245		IG	50,9%	100,0%	IG	50,9%	100,0%
SCCV BAGNEUX PAUL ELUARD	789253549		IG	50,9%	100,0%	IG	50,9%	100,0%
SCCV BAGNEUX BLAISE PASCAL	533942884		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SCCV BAGNOLET MALMAISON	517439402		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SNC BENOIT CREPU LYON	378935050		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SNC LE HAMEAU DES TREILLES	487955965		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SCCV BOBIGNY PARIS	812846525		IG	50,9%	100,0%	IG	50,9%	100,0%

SOCIÉTÉ	SIREN		30/06/2016			31/12/2015		
			Méthode	Intérêt	Intégration	Méthode	Intérêt	Intégration
SNC BORDEAUX FAURE DURAND INFLUENCE	803042118	co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SCCV 236 AVENUE THIERS	493589550		IG	54,9%	100,0%	IG	54,9%	100,0%
SCI BRUGES AUSONE	484149802		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SNC BORDEAUX BACALAN INFLUENCE	803283910	co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SARL BOULOGNE VAUTHIER	794305185		IG	50,9%	100,0%	IG	50,9%	100,0%
SCCV BOULOGNE VAUTHIER	533782546		IG	50,9%	100,0%	IG	50,9%	100,0%
SAS BRUN HOLDING	394648984		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SCCV CACHAN DOLET HENOUILLE	791049000		IG	89,9%	100,0%	IG	89,9%	100,0%
SCCV CACHAN DOLET 62/66	788827111		IG	89,9%	100,0%	IG	89,9%	100,0%
SCCV CACHAN GABRIEL PERI 3	812051829		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SCI CANNES 2 AV ST NICOLAS	482524758	co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SCI CANNES 152/156 BOULEVARD GAZAGNAIRE	419700786	co-entreprise	ME	48,9%	49,0%	ME	48,9%	49,0%
SCCV CARDINAL LEMOINE	812133080	co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SCCV TOULOUSE CARRE SAINT MICHEL	501982763		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SCCV CHAMPIGNY LA BOULONNERIE	819 546 185		IG	79,9%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
SCCV ROSSO	538357492		IG	69,9%	100,0%	IG	69,9%	100,0%
SCI CHATENAY HANOVRE 1	424831717		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SNC CLAUDEL	504308099		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SCCV MARSEILLE LA POMMERAIE	502223522		IG	79,9%	100,0%	IG	79,9%	100,0%
SAS COGEDIM EST	419461546		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SNC COGEDIM PROVENCE	442739413		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
COGEDIM SAS	54500814		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SCI COLOMBES CHARLES DE GAULLE	489927996	co-entreprise	ME	44,9%	45,0%	ME	44,9%	45,0%
SCI COLOMBES ETIENNE D'ORVES	479534885	co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SCCV COLOMBES AUTREMENT - OLD	528287642		NI	0,0%	0,0%	IG	51,9%	100,0%
SCCV 121-125 RUE HENRI BARBUSSE - OLD	494577455	co-entreprise	NI	0,0%	0,0%	ME	49,9%	50,0%
SCCV CONFLANS FOCH	802774810		IG	59,9%	100,0%	IG	59,9%	100,0%
SNC CORIFIAL	306094079		NI	0,0%	0,0%	IG	99,9%	100,0%
SCI COURBEVOIE - HUDRI	483107819		IG	79,9%	100,0%	IG	79,9%	100,0%
SCI COURBEVOIE ST DENIS FERRY - OLD	479626475	co-entreprise	NI	0,0%	0,0%	ME	49,9%	50,0%
SNC NOTRE DAME	432870061		NI	0,0%	0,0%	IG	99,9%	100,0%
SNC GARCHES LE COTTAGE	562105569		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SCCV DOMAINE DE LA GARDI	535109011		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SCCV DOMAINE DES HAUTS DE FUYEAU	535072425		NI	0,0%	0,0%	IG	99,9%	100,0%
SARL FINANCIERE BONNEL	400570743		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SCCV FONT DE GARACHE	EN COURS		IG	59,9%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
SCI FRANCHEVILLE-BOCHU	488154329	co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SNC CHARENTON GABRIEL PERI	518408188		IG	59,9%	100,0%	IG	59,9%	100,0%
SNC GARCHES 82 GRANDE RUE	481785814	co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SCCV GARCHES LABORATOIRE EST	531559557		IG	50,9%	100,0%	IG	50,9%	100,0%
SNC HEBERT	504145004		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SCCV HOUILLES ZAC DE L'EGLISE	531260776	co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SCI VILLA HAUSSMANN RIVE SUD	437674955		IG	59,9%	100,0%	IG	59,9%	100,0%
SCI ILOT 6BD GALLIENI FORUM SEINE	433735479	co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SCCV IVRY GUNSBourg	793375429		IG	53,9%	100,0%	IG	53,9%	100,0%
SNC DULAC - ROUMANILLE	513406942		IG	98,9%	100,0%	IG	98,9%	100,0%
SCCV JOINVILLE PARIS LIBERTE	814629655		IG	50,9%	100,0%	IG	50,9%	100,0%
SCCV DE L'ORAISON	794048959		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SCCV L'ILE VERTE	509642005		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SCCV COGESIR	753460062		IG	69,9%	100,0%	IG	69,9%	100,0%
SCCV LEVALLOIS MARCEAU	501580583		IG	79,9%	100,0%	IG	79,9%	100,0%
SCCV LA COURNEUVE JEAN JAURES	793341660		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SNC FONCIERE ILES D'OR	499385094		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SCCV LA MOLE VILLAGE 1	488424250		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SCCV LA MOLE VILLAGE 2	488423724		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SCCV LA MOLE VILLAGE 5	488423310		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SCCV LA MOLE VILLAGE 6	488423260		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SCCV LA TESTE VERDUN	521333666		IG	69,9%	100,0%	IG	69,9%	100,0%
SNC LAENNEC RIVE GAUCHE	449666114		NI	0,0%	0,0%	IG	99,9%	100,0%
SCCV LE CHESNAY 127 VERSAILLES	801526716		IG	89,9%	100,0%	IG	89,9%	100,0%
SCI LE CHESNAY LA FERME	485387286	co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SCI LE CLOS DU PARC	533718029	co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SCCV MASSY COGFIN	515231215	co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SCI LE JARDIN DU COUVENT	533714168	co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SCCV LE PARADISIO	537797649		IG	89,9%	100,0%	IG	89,9%	100,0%
SCCV LE TOUQUET DUBOC	812050870	co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SCCV LES COLORIADES	538153248	co-entreprise	NI	0,0%	0,0%	ME	49,9%	50,0%
SCCV DOUVAINE - LES FASCINES	514276369		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SCCV LES FELIBRES	531317220		NI	0,0%	0,0%	IG	99,9%	100,0%
SCI PIERRE DUPONT N°16 LYON	428092118		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SCCV JEAN MOULIN 23 LES LILAS	490158839	co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SCI PHOCEENS	483115404		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SNC LES ROSES DE CARROS	524599388	co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SAS LEVALLOIS 41-43 CAMILLE PELLETAN	489473249		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SCI LEVALLOIS ILOT 4.1	409853165		IG	49,9%	100,0%	IG	49,9%	100,0%
SCI 65 LACASSAGNE - LYON 3	451783732		IG	71,4%	100,0%	IG	71,4%	100,0%
SNC NOVEL GENEVE - LYON 6	481997609	co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%

SOCIÉTÉ	SIREN		30/06/2016			31/12/2015		
			Méthode	Intérêt	Intégration	Méthode	Intérêt	Intégration
SCCV RUE JEAN NOVEL - LYON 6	490160785	co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SCCV LYON 7 - 209 BERTHELOT	750698300		IG	59,9%	100,0%	IG	59,9%	100,0%
SCCV TUILERIES - LYON 9	452819725	co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SCCV MAISON ALFORT SANGNIER	791796543	co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SCI MAISONS ALFORT VILLA MANSART	443937040	co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SCCV MALAKOFF DUMONT	752776591		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SCCV MALAKOFF LAROUSSE	514145119		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SCCV MALAKOFF-ALEXIS MARTIN	820300440		IG	79,9%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
SNC ALTA CRP MANTES LE JOLIE	490886322		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SCCV MANTES DUNANT	803318393	co-entreprise	ME	59,9%	60,0%	ME	59,9%	60,0%
SCI MARSEILLE 514 MADRAGUE VILLE	482119567		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SCI COTE PARC	447789595		IG	57,9%	100,0%	IG	57,9%	100,0%
SCCV MARSEILLE SERRE	528065618		IG	69,9%	100,0%	IG	69,9%	100,0%
SCCV PROVENCE BORELLY	503396582		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SCCV MASSY PQR	521333930		IG	74,9%	100,0%	IG	74,9%	100,0%
SCCV MASSY MN	521333476	co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SAS MB TRANSACTIONS	425039138		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SCCV MEUDON HETZEL CERF	518934690		NI	0,0%	0,0%	IG	50,9%	100,0%
SCI VAUGIRARD MEUDON	441990926		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SCCV - ESPACE ST MARTIN	493348007	co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SCI NANTERRE-ST MAURICE	481091288		IG	71,4%	100,0%	IG	71,4%	100,0%
SCCV NANTERRE PRIVINCES FRANCAISES LOT A3	793491812	co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SNC NANTES CADENIERS	500650981		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SCCV NANTES RENNES & CENS	752249482	co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SCCV NANTES RUSSEIL	514480557	co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SCCV BOURDON CHAUVEAU NEUILLY	489104125		IG	69,9%	100,0%	IG	69,9%	100,0%
SCCV BOURDON 74 NEUILLY	492900741		IG	69,9%	100,0%	IG	69,9%	100,0%
SCCV 66 CHAUVEAU NEUILLY	507552040	co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SNC PLUTON / NICE PASTORELLI	494925662		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SCI FRATERNITE MICHELET A NOISY LE SEC	504969692		IG	49,9%	100,0%	IG	49,9%	100,0%
SCCV PANTIN MEHUL	807671656		IG	50,9%	100,0%	IG	50,9%	100,0%
SNC CHERCHE MIDI 118 PARIS 6e	423192962		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SNC COUR SAINT LOUIS	531197176	co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SCI BRILLAT SAVARIN 86 PARIS XIII	487504300	co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SCCV PARIS CAMPAGNE PREMIERE	530706936		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SNC MURAT VARIZE	492650288		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SCCV PARIS 19 MEAUX 81 -83	537989667		IG	59,9%	100,0%	IG	59,9%	100,0%
SCI PENITENTES	379799745		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SCCV CACHAN GABRIEL PERI 1	537407140		IG	89,9%	100,0%	IG	89,9%	100,0%
SCCV PORTE DE DESMONT	811049626	co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SCCV PUTEAUX LES PASTOURELLES	802997510		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SCCV RADOIRE ORDET	EN COURS		IG	79,9%	100,0%	IG	79,9%	100,0%
SNC REPUBLIQUE	443802392		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SCCV REZE-JEAN-JAURES	788521375		IG	50,9%	100,0%	IG	50,9%	100,0%
SCCV RIVES D'ALLAUCH	494440464	co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SNC RIVIERE SEINE	502436140		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SCCV ROMAINVILLE HORIZON	813650769		IG	50,9%	100,0%	IG	50,9%	100,0%
SCI RUE DE LA GARE	533718177	co-entreprise	ME	44,9%	45,0%	ME	44,9%	45,0%
SCCV RUEIL BONAPARTE MANET	817961196		IG	54,9%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
SCI ST-CLOUD 9/11 RUE DE GARCHES	444734669	co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SCI LES CELESTINES	481888196	co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SCCV PHOENIX	487776551		NI	0,0%	0,0%	IG	99,9%	100,0%
SCCV SAINT MANDE MOUCHOTTE	529452773	co-entreprise	NI	0,0%	0,0%	ME	49,9%	50,0%
SARL LES JARDINS DE DAUDET	444326797	co-entreprise	ME	37,4%	37,5%	ME	37,4%	37,5%
SCI DOMAINE DE MEDICIS	450964465		IG	50,9%	100,0%	IG	50,9%	100,0%
SCCV SAINTE MARGUERITE	501662233	co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SAS QUINTET	819801424	entreprise associée	ME	20,0%	20,0%	NI	0,0%	0,0%
SAS ROURET INVESTISSEMENT	441581030		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SAS SAINT-OUEN-PARKING BATELIERS NORD	790807150	entreprise associée	ME	28,2%	28,2%	ME	28,2%	28,2%
SCCV ANTONY GRAND PARC 2	752973818		IG	50,9%	100,0%	IG	50,9%	100,0%
SCCV ANTONY GRAND PARC HABITAT 1	524010485		IG	50,9%	100,0%	IG	50,9%	100,0%
SNC BAUD MONT - BAUD RIVAGE	501222038		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SCCV CARTOUCHERIE ILOT 1.5 A - OLD	790832190	co-entreprise	NI	0,0%	0,0%	ME	49,9%	50,0%
SCCV COTO	814221453		IG	50,9%	100,0%	IG	50,9%	100,0%
SCCV FONTAINE DE LATTES	790866339		IG	50,9%	100,0%	IG	50,9%	100,0%
SCCV HOUILLES SEVERINE	522144609	co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SCCV MASSY COLCOGE	504685884		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SCCV NICE GOUNOD	499315448		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SCCV SAINT ORENS LE CLOS	515347953		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SCCV TASSIN CONSTELLATION	499796159	co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SCI DE LA PAIX	800702003	co-entreprise	ME	36,0%	36,0%	ME	36,0%	36,0%
SCI LES OPALINES	413093170		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SCCV HANOI GUERIN	499516151	co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SCI SERRIS QUARTIER DU PARC	444639926	co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SCCV SEVRAN FREINVILLE	801560079		NI	0,0%	0,0%	IG	59,9%	100,0%
SCCV SEVRES FONTAINES	789457538		IG	79,9%	100,0%	IG	79,9%	100,0%
SCCV SEVRES GRANDE RUE	531294346		IG	50,9%	100,0%	IG	50,9%	100,0%

SOCIÉTÉ	SIREN		30/06/2016			31/12/2015		
			Méthode	Intérêt	Intégration	Méthode	Intérêt	Intégration
SNC A.G. INVESTISSEMENT	342912094		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SNC ALTAREA HABITATION	479108805		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SNC ALTAREA INVESTISSEMENT	352320808		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SNC LA BUFFA	394940183	co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
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 CITALIS	450722483		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SNC COGEDIM DEVELOPPEMENT	318301439		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%
SNC COGEDIM GRENOBLE	418868584		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SNC COGEDIM LANGUEDOC ROUSSILLON	532818085		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SNC COGEDIM MEDITERRANEE	312347784		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 PARIS METROPOLE	319293916		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SNC COGEDIM PATRIMOINE	420810475		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 TRADITION	315105452		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SNC COGEDIM VENTE	309021277		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SNC CORESI	380373035		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SNC CSI	751560483		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SNC DU RHIN	501225387		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 PROVENCE L'ETOILE	501552947		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SNC RIVIERA - VILLA SOLANA	483344005		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SNC ST GENIS - RUE DARCIEUX	793115908		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SCCV SAINT CLOUD PALISSY	792326704		IG	50,9%	100,0%	IG	50,9%	100,0%
SCCV SAINT CYR COEUR DE PLAINE	813335148		NI	0,0%	0,0%	IG	79,9%	100,0%
SCCV SAINT HERBLAIN PLAISANCE	498619444		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SCCV ST OUEN LES COULEURS DU PARC	789712528		IG	92,3%	100,0%	IG	92,3%	100,0%
SCI 123 AV CH. DE GAULLE	420990889		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SCCV THONON - CLOS ALBERT BORDEAUX	512308404		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SCCV RIOU	490579224		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SCCV SAINTE ANNE	499514420		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SCCV TOULOUSE BUSCA	511512071		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SCCV VALLEIRY LE VERNAY	750744575		IG	69,9%	100,0%	IG	69,9%	100,0%
SCI VANVES MARCHERON	484740295	co-entreprise	ME	37,4%	37,5%	ME	37,4%	37,5%
SCCV VANVES BLEUZEN	513178830	co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SCCV GREEN ATTITUDE	807582267		IG	89,9%	100,0%	IG	89,9%	100,0%
SNC PROVENCE LUBERON	520030206		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SCCV LC2 -VENISSIEUX	532790052		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SNC VERCO	504664798		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SNC LES AQUARELLES	492952635		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SNC VAUGRENIER1214 V.LOUBET	434342648		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SNC CARNOT	433906120		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SCCV VITRY 82	793287392		IG	74,9%	100,0%	IG	74,9%	100,0%
SCI CIRY-VIRY	490793221		NI	0,0%	0,0%	IG	99,9%	100,0%
SCCV VITRY BALZAC	807649355		IG	89,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SNC WAGRAM	500795034		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
Bureaux								
ALTAREA COGEDIM ENTREPRISE PROMOTION SNC	535056378		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
ACEP INVEST 2 CDG NEUILLY / EX ACEP INVEST 4	794194274	entreprise associée	ME	16,6%	16,7%	ME	16,6%	16,7%
ACEP INVEST 2 HOLDING SCI	794194274	entreprise associée	ME	16,6%	16,7%	ME	16,6%	16,7%
AF INVESTCO 4 (SCI)	798601936	entreprise associée	ME	58,3%	58,4%	ME	58,3%	58,4%
AF INVESTCO 5 (SNC)	798601936	entreprise associée	ME	30,1%	30,1%	ME	30,1%	30,1%
MONTIGNY NEWTON SNC	750297137		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
ALTA VAI HOLDCO A (ex Salle wagram, ex theatre de l'empire)	424007425		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
ALTAFUND General Partner sarl	NA		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
ALTAFUND OPCI (SPPICAV)	539124529	entreprise associée	ME	16,6%	16,7%	ME	16,6%	16,7%
ALTAREA COGEDIM ENTREPRISE ASSET MANAGEMENT SNC	534207386		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
ALTAREA COGEDIM ENTREPRISE HOLDING SNC	534129283		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
ANDROMEDE CAMPUS SNC	798013280		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
GERLAND 1 SNC	503964629	co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
GERLAND 2 SNC	503964702	co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
ISSY PONT SCI	80486596	co-entreprise	ME	25,0%	25,0%	ME	25,0%	25,0%
LYON 7 GARNIER VERCORS SNC	798069365		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
PASCALHOLDCO (SPICAV)	809845951	entreprise associée	ME	15,0%	15,1%	ME	15,0%	15,1%
PASCALPROPCO (SAS)	437929813	entreprise associée	ME	15,0%	15,1%	ME	15,0%	15,1%
WATT SNC	812030302		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SAS CORMEILLES EN PARISIS								
SAS CORMEILLES EN PARISIS	EN COURS		IG	99,9%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
SAS LANGEVIN PARTENARIAT	751367673	entreprise associée	ME	64,9%	65,0%	NI	0,0%	0,0%
SCCV P9C DU BASSIN N°2	811976349	entreprise associée	ME	49,9%	50,0%	NI	0,0%	0,0%
SCCV P9D DU BASSIN N°2	812107183	entreprise associée	ME	49,9%	50,0%	NI	0,0%	0,0%
SCCV BONIN DATURAS	534627849		IG	99,8%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
SCCV COMPANS DVPT	790262018	entreprise associée	ME	35,0%	35,0%	NI	0,0%	0,0%
SCCV 15 GERLAND	522391382	entreprise associée	ME	49,9%	50,0%	NI	0,0%	0,0%

SOCIÉTÉ	SIREN		30/06/2016			31/12/2015		
			Méthode	Intérêt	Intégration	Méthode	Intérêt	Intégration
SCCV P11 DU BASSIN N°2	812107217	entreprise associée	ME	49,9%	50,0%	NI	0,0%	0,0%
SCCV SPIRITO VERDE ENTREPRISE	793990235	entreprise associée	ME	50,9%	51,0%	NI	0,0%	0,0%
SCI MARINE HOLDING	808774566	entreprise associée	ME	5,0%	5,0%	NI	0,0%	0,0%
SNC ATHENES CLICHY	808359558		IG	99,8%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
DARVAULT SHOPPING VILLAGE	798475497		IG	98,9%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
SNC 118 RUE DE TOCQUEVILLE	804088219	entreprise associée	ME	49,9%	50,0%	NI	0,0%	0,0%
SCCV BALMA ENTREPRISE	524105848	co-entreprise	NI	0,0%	0,0%	ME	49,9%	50,0%
SNC ISSY 25 CAMILLE DESMOULINS	390030542		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SARL CLICHY EUROPE 4	442736963	co-entreprise	NI	0,0%	0,0%	ME	49,9%	50,0%
SNC COEUR D'ORLY PROMOTION	504160078	co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SAS COGEDIM OFFICE PARTNERS	491380101	entreprise associée	ME	16,4%	16,5%	ME	16,4%	16,5%
SNC EUROMED CENTER	504704248	co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SNC FORUM 11	434070066	co-entreprise	ME	33,3%	33,3%	ME	33,3%	33,3%
SNC ISSY 11.3 GALLIENI	492450168	co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SCI AXE EUROPE LILLE	451016745	co-entreprise	ME	44,9%	45,0%	ME	44,9%	45,0%
SCCV SILOPARK	799237722	co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SCCV TECHNOFFICE	799125109	co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SNC ROBINI	501765382	co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SARL ASNIERES AULAGNIER	487631996	co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SAS ALTA RICHELIEU	419671011		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SAS CLAIRE AULAGNIER	493108492		IG	94,9%	100,0%	IG	94,9%	100,0%
SAS COP BAGNEUX	491969952	entreprise associée	ME	16,4%	16,5%	ME	16,4%	16,5%
SAS LIFE INTERNATIONAL COGEDIM	518333448		IG	50,0%	100,0%	IG	50,0%	100,0%
SCI COP BAGNEUX	492452982	entreprise associée	ME	16,4%	16,5%	ME	16,4%	16,5%
SNC COGEDIM ENTREPRISE	424932903		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SNC SAINT-DENIS LANDY 3	494342827	co-entreprise	NI	0,0%	0,0%	ME	49,9%	50,0%
SNC DU PARC INDUSTRIEL DE SAINT-PRIEST	443204714		IG	79,9%	100,0%	IG	79,9%	100,0%
SCCV BLAGNAC GALILEE	501180160		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SCI ZOLA 276 - VILLEURBANNE	453440695		IG	74,9%	100,0%	IG	74,9%	100,0%

4.3 Evolution du périmètre de consolidation

	31/12/2015	Acquisition	Création	Cession	Absorption, dissolution, déconsolidation	Changement de mode de consolidation	30/06/2016
<i>En nombre de sociétés</i>							
Filiales en intégration globale	308	28	9	(1)	(10)	2	336
Coentreprises *	92	1	-	-	(8)	(1)	84
Entreprises associées *	45	60	2	-	(1)	(1)	105
Total	445	89	11	(1)	(19)	-	525

* Entités consolidées selon la méthode de la mise en équivalence

Les entrées de périmètre correspondent pour l'essentiel à l'acquisition du Groupe Pitch Promotion le 26 février 2016.

Les sorties de périmètre correspondent notamment à la cession de la société Rue du Commerce.

4.4 Regroupements d'entreprises

Le 26 février 2016, Altarea Cogedim via sa filiale Alta Favart a acquis les 200 177 actions composant le capital de la société Pitch Promotion. A la signature du contrat de cession des parts, le Groupe détient 100% du capital du promoteur Pitch Promotion qui intervient à la fois en logement et en immobilier tertiaire et qui est présent en Ile de France et dans les grandes métropoles régionales.

Cette acquisition réaffirme la position d'Altarea Cogedim parmi les trois opérateurs les plus actifs en France en matière de promotion logement et immobilier tertiaire.

Conformément aux accords, l'actionnaire principal de Pitch Promotion a réinvesti une partie du produit de cession à hauteur 31,7 millions d'euros en souscrivant à 190 000 actions Altarea dans le cadre d'une augmentation de capital réservée d'Altarea, soit environ 1,5% du capital.

Le prix d'acquisition des titres, y compris le complément de prix actualisé, s'élève à 127,0 millions d'euros.

Conformément à la norme IFRS 3 « Regroupements d'entreprises », l'évaluation à leur juste valeur des actifs acquis et des passifs assumés de la société a conduit à constater, bruts d'impôts différés, la marque à hauteur de 23,3 millions d'euros, les relations clients pour 10,1 millions d'euros, l'emprunt obligataire et les instruments financiers à leur juste valeur. Une fois ces retraitements constatés dans l'état de la situation financière à la date d'acquisition, un goodwill de 27,4 millions d'euros, établi selon la méthode du goodwill complet, a été reconnu.

Des passifs éventuels ont été identifiés et comptabilisés.

La juste valeur provisoire des actifs et passifs identifiables et les valeurs comptables correspondantes étaient les suivantes à la date d'acquisition :

<i>En millions d'euros</i>	Juste Valeur	Valeur Comptable
Marque	23,3	–
Relations clientèles	10,1	–
Autres actifs non courants	73,9	74,8
Actifs courants	240,6	240,5
Trésorerie active	33,5	33,5
Total actifs	381,5	348,8
Passifs non courants et emprunts obligataires	66,6	62,0
Impôts différés sur marque et relations clientèles	11,5	–
Passifs courants (dont passifs éventuels)	203,7	200,2
Trésorerie passive	0,1	0,1
Total dettes	281,9	262,2
Actif net	99,6	86,5
Ecart d'acquisition affecté provisoire, calculé à 100%	27,4	–
Valeur des capitaux propres à la date de prise de contrôle	127,0	86,5
Quote-part des actionnaires minoritaires directs de Pitch Promotion	–	–
Actif net acquis	127,0	86,5

Conformément aux normes IFRS, des corrections sur ces évaluations pourraient être apportées dans un délai de 12 mois post-acquisition, induisant une modification correspondante de l'écart d'acquisition constaté et de son affectation.

Le groupe intégré contribue à hauteur de 76,3 millions d'euros au chiffre d'affaires du Groupe (contribution sur 4 mois).

4.5 Titres et investissements dans les sociétés mises en équivalence ou non consolidées

En application des normes IFRS 10,11 et 12, sont comptabilisées dans le poste titres et investissements dans 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 Evolution des titres et investissements dans les sociétés mises en équivalence ou non consolidées

<i>En millions d'euros</i>	Valeur en équivalence des co-entreprises	Valeur en équivalence des entreprises associées	Valeur des Participations mises en équivalence	Titres non consolidés	Créances sur co-entreprises	Créances sur entreprises associées	Créances sur filiales en équivalence et participations non consolidées	Total Titres et investissements dans les participations en équivalence et non consolidées
Au 31 décembre 2015	72,9	124,0	196,9	0,4	101,4	62,3	163,7	361,0
Dividendes	(4,2)	(11,4)	(15,6)	–	–	–	–	(15,6)
Quote-part de résultat net	4,4	9,5	13,9	–	–	–	–	13,9
Augmentation de capital	0,0	3,5	3,5	0,1	–	–	–	3,6
Variation des créances financières	0,0	(0,0)	(0,0)	(0,0)	(8,4)	16,1	7,8	7,7
Dotations et reprises de provisions	–	–	–	(0,0)	–	–	–	(0,0)
Autres variations	(0,8)	(0,3)	(1,1)	(0,0)	–	–	–	(1,1)
Variation de périmètre	(0,3)	9,4	9,0	0,4	(0,4)	57,2	56,8	66,2
Au 30 juin 2016	72,0	134,6	206,6	0,8	92,6	135,6	228,2	435,7

La variation de périmètre est liée à l'acquisition du Groupe Pitch Promotion.

4.5.2 Valeurs en équivalence des co-entreprises et des entreprises associées

<i>En millions d'euros</i>	Valeur nette des sociétés mises en équivalence 30/06/2016	Valeur nette des sociétés mises en équivalence 31/12/2015
Co-entreprises :		
Commerces	52,0	48,7
Logement	16,3	19,2
Bureau	3,8	5,1
Valeur en équivalence des co-entreprises	72,0	72,9
Entreprises associées :		
Commerces	94,3	96,7
Logement	22,6	16,0
Bureau	17,7	11,3
Valeur en équivalence des entreprises associées	134,6	124,0
Valeur en équivalence des co-entreprise et entreprises associées	206,6	196,9

La valeur comptable prise individuellement de chacune de ces sociétés n'est pas significative pour le Groupe.

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

Bilan des co-entreprises en quote-part

En millions d'euros	Commerces	Logement	Bureau	30/06/2016	Commerces	Logement	Bureau	31/12/2015
Actifs non courants	159,0	2,7	0,6	162,3	152,4	2,2	0,6	155,2
Actifs courants	(6,9)	130,4	70,3	193,9	(2,6)	141,2	78,6	217,3
Total Actifs	152,1	133,2	70,9	356,2	149,9	143,4	79,2	372,5
Passifs non courants	84,1	12,4	3,9	100,4	86,9	11,7	1,3	99,9
Passifs courants	16,0	104,5	63,2	183,7	14,4	112,5	72,8	199,6
Total Dettes	100,1	116,9	67,1	284,1	101,2	124,2	74,1	299,5
Actif net en équivalence	52,0	16,3	3,8	72,0	48,7	19,2	5,1	72,9

Eléments de résultat en quote-part

En millions d'euros	Commerces	Logement	Bureau	30/06/2016	Commerces	Logement	Bureau	31/12/2015	Commerces	Logement	Bureau	30/06/2015
Résultat opérationnel	1,6	4,6	2,8	9,0	(1,2)	7,5	2,9	9,1	1,3	2,9	0,8	5,0
Coût de l'endettement net	(0,9)	0,0	(0,3)	(1,2)	(2,2)	(0,0)	(0,1)	(2,3)	(1,6)	(0,0)	(0,0)	(1,7)
Variation de valeur des instruments de couverture	(1,2)	-	-	(1,2)	0,2	-	-	0,2	0,5	-	-	0,5
Résultat net avant impôt	(0,6)	4,6	2,5	6,6	(3,3)	7,5	2,8	7,0	0,1	2,9	0,8	3,8
Impôts sur les sociétés	(0,0)	(1,6)	(0,6)	(2,2)	(0,1)	(1,0)	0,4	(0,7)	(0,1)	0,7	(0,3)	0,3
Résultat net après impôt	(0,6)	3,0	1,9	4,4	(3,4)	6,5	3,2	6,3	0,0	3,5	0,5	4,1
Résultat hors groupe	-	(0,0)	(0,0)	(0,0)	0,0	(0,0)	(0,0)	(0,0)	0,0	(0,0)	(0,0)	(0,0)
Résultat net, part du groupe	(0,6)	3,0	1,9	4,4	(3,4)	6,5	3,2	6,3	0,0	3,5	0,5	4,1

Le chiffre d'affaires réalisé avec les co-entreprises par le groupe s'établit à 3,5 millions d'euros au 30 juin 2016, contre 4,0 millions d'euros au 30 juin 2015 et 17,0 millions d'euros au 31 décembre 2015.

4.5.4 Principaux éléments du bilan et du compte de résultat des entreprises associées

Bilan des entreprises associées en quote-part

En millions d'euros	Commerces	Logement	Bureau	30/06/2016	Commerces	Logement	Bureau	31/12/2015
Actifs non courants	178,6	12,6	74,4	265,7	158,0	7,8	64,9	230,7
Actifs courants	34,9	181,7	27,5	244,1	37,9	66,6	9,9	114,4
Total Actifs	213,6	194,4	101,9	509,8	195,9	74,4	74,8	345,1
Passifs non courants	25,0	13,2	62,6	100,9	23,6	2,2	51,8	77,6
Passifs courants	94,2	158,6	21,6	274,4	75,6	56,2	11,7	143,6
Total Dettes	119,2	171,8	84,2	375,2	99,2	58,4	63,5	221,1
Actif net en équivalence	94,3	22,6	17,7	134,6	96,7	16,0	11,3	124,0

Eléments de résultat en quote-part

En millions d'euros	30/06/2016				31/12/2015				30/06/2015			
	Commerces	Logement	Bureau		Commerces	Logement	Bureau		Commerces	Logement	Bureau	
Résultat opérationnel	7,1	1,6	1,0	9,7	10,0	(0,9)	1,6	10,6	4,9	(2,2)	0,5	3,2
Coût de l'endettement net	(0,1)	(0,2)	(0,8)	(1,0)	0,1	(0,1)	(0,9)	(0,9)	0,1	(0,0)	(0,2)	(0,2)
Variation de valeur des instruments de couverture	(0,0)	–	(0,0)	(0,0)	(0,0)	–	(0,0)	(0,0)	0,0	–	0,0	0,0
Résultat de cession des participations	–	–	–	–	–	(0,2)	–	(0,2)	–	–	–	–
Dividendes	0,2	0,0	–	0,2	0,5	(0,0)	–	0,5	0,2	(0,0)	–	0,2
Résultat net avant impôt	7,2	1,4	0,2	8,9	10,6	(1,2)	0,7	10,0	5,2	(2,2)	0,2	3,2
Impôts sur les sociétés	(1,3)	2,0	(0,1)	0,6	(3,4)	1,0	(0,4)	(2,9)	(1,7)	0,6	(0,2)	(1,2)
Résultat net après impôt	5,9	3,4	0,1	9,5	7,1	(0,3)	0,3	7,2	3,5	(1,6)	0,0	2,0
Résultat hors groupe	(0,0)	(0,0)	(0,0)	(0,0)	(0,0)	0,0	(0,0)	(0,0)	(0,0)	0,0	(0,0)	(0,0)
Résultat net, part du groupe	5,9	3,4	0,1	9,5	7,1	(0,3)	0,3	7,1	3,5	(1,6)	0,0	2,0

Le chiffre d'affaires réalisé avec les entreprises associées par le groupe s'établit à 8,3 millions d'euros au 30 juin 2016, contre 2,9 millions d'euros au 30 juin 2015 et 7,0 millions d'euros au 31 décembre 2015.

4.5.5 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 ®. En contrepartie, Cogedim Résidences Services reçoit des loyers des sous-locataires.

Des garanties financières d'achèvement ont été données dans le cadre de l'activité de promotion immobilière, et s'élèvent en quote-part à 21,8 millions d'euros.

Engagements reçus

Au 30 juin 2016, les principaux engagements reçus par les co-entreprises concernent les

cautions reçues des locataires pour 2,4 millions d'euros (en quote-part).

5 RESULTAT

5.1 Résultat opérationnel

5.1.1 Loyers nets

Les loyers nets du Groupe s'élèvent à 85,6 millions d'euros au 30 juin 2016 contre 80,2 millions d'euros au 30 juin 2015. Le principal évènement de la période concerne l'ouverture, le 13 avril 2016, du centre commercial L'Avenue 83 à La Valette-du-Var.

5.1.2 Marge immobilière

La marge immobilière de l'activité Logements s'établit à 40,6 millions d'euros, stable par rapport au 30 juin 2015. La marge immobilière de l'activité Bureaux augmente de 4,9 millions d'euros pour s'établir à 11,5 millions d'euros, tirée notamment par la contribution des clés en mains utilisateurs.

5.1.3 Frais de structure nets

Les frais de structure nets relatifs aux sociétés prestataires du Groupe s'élèvent à (27,4) millions d'euros au 30 juin 2016 contre (20,3) millions d'euros au 30 juin 2015.

Ils comprennent :

- les charges de personnel,
- les autres charges de structure telles les frais de fonctionnement (loyer du siège social, ...) et les honoraires courants,
- les prestations de service réalisées par les sociétés prestataires du Groupe pour compte de tiers ou propre.

Charges de personnel

Les charges de personnel représentent (73,4) millions d'euros au 30 juin 2016, contre (119,2) millions d'euros au 31 décembre 2015 et (56,7) millions d'euros au 30 juin 2015.

5.1.4 Autres éléments du résultat opérationnel

Autres produits et charges

Ils sont principalement constitués d'honoraires, de frais marketing des centres commerciaux, de refacturations travaux aux locataires, de primes d'assurance, d'impôts et taxes et de services bancaires encourus par les sociétés non prestataires du Groupe ainsi que des revenus et charges accessoires aux activités du Groupe.

Dotations aux amortissements

Ces dotations concernent les biens d'exploitation des activités accessoires du Groupe.

Frais (indemnité) de transaction

Il s'agit de frais de transaction ne relevant pas de la marche courante des affaires. Aucune indemnité n'est encourue au titre du premier semestre 2016.

Variations de valeur des immeubles de placement évalués à la juste valeur

Les variations de valeur des immeubles de placement constituent un produit de 69,2 millions d'euros au premier semestre 2016.

Pertes de valeurs nettes sur immeubles de placement et autres actifs immobilisés

Ce poste concerne en 2015 la réévaluation d'un terrain en Espagne.

Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence

La quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence représente un produit de 13,9 millions d'euros au premier semestre 2016 (se référer à la note « Titres et investissements dans les sociétés mises en équivalence ou non consolidées »).

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

5.2.1 Cout de l'endettement financier net

En millions d'euros	30/06/2016	31/12/2015	30/06/2015
Intérêts obligataires et bancaires	(25,3)	(42,1)	(19,8)
Intérêts sur avances d'associés	(0,6)	(1,4)	(0,8)
Intérêts sur instruments de couverture de taux	(9,7)	(7,5)	(3,5)
Commissions de non utilisation	(1,1)	(2,3)	(1,6)
Autres charges financières	(0,1)	(0,4)	0,3
Frais financiers capitalisés	4,6	6,3	4,0
Charges financières FFO	(32,2)	(47,4)	(21,4)
Produits nets sur cession de VMP	0,0	0,2	0,1
Intérêts sur avances d'associés	2,6	3,3	1,5
Autres produits d'intérêts	0,7	0,6	0,5
Produits d'intérêts sur comptes courants bancaires	0,0	0,0	0,0
Intérêts sur instruments de couverture de taux	9,8	11,4	5,8
Produits financiers FFO	13,1	15,4	7,9
COÛT DE L'ENDETTEMENT NET FFO	(19,1)	(31,9)	(13,5)
Etalement des frais d'émission d'emprunt (1)	(3,2)	(5,4)	(3,0)
Charges financières calculées	(3,2)	(5,4)	(3,0)
Autres produits d'intérêts	0,4	–	–
Produits financiers calculés	0,4	–	–
COÛT DE L'ENDETTEMENT NET	(21,9)	(37,4)	(16,5)

(1) Etalement selon la méthode du coût amorti des frais d'émission d'emprunts conformément aux normes IAS 32 / 39. Ces frais encourus dans le passé sont sans impact cash sur la période.

Les frais financiers capitalisés concernent uniquement les sociétés portant un actif éligible en cours de développement ou de construction (centres commerciaux et secteurs opérationnels de logements et bureaux) et viennent en diminution du poste d'intérêts auprès des établissements de crédit.

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.

Le coût de financement moyen du Groupe Altarea Cogedim s'établit à 1,99% marge incluse au 30 juin 2016, contre 1,94% à fin 2015.

5.2.2 Impact résultat des instruments financiers

Les variations de valeur et le résultat de cessions des instruments financiers constituent une charge nette de (103,4) millions d'euros au 30 juin 2016 contre (0,1) million d'euros au 30 juin 2015. Cela correspond à la somme des variations de valeur des instruments de couverture économique de taux d'intérêt utilisés par le Groupe et des soultes

supportées afin de procéder à la restructuration de plusieurs instruments de couverture. Les soultes encourues au 30 juin 2016 s'élèvent à (9,2) millions d'euros.

L'actualisation des créances constitue une charge au 30 juin 2016 de (0,1) million d'euros.

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>	30/06/2016	31/12/2015	30/06/2015
Impôt courant	(2,3)	(1,0)	(1,0)
Activation de déficits et/ou consommation de déficit activé	1,0	(5,5)	8,5
Ecarts d'évaluation	0,6	0,0	0,0
Juste valeur des immeubles de placement	(2,3)	(5,3)	(3,2)
Juste valeur des instruments financiers de couverture	0,9	(3,3)	(4,3)
Marge à l'avancement	(4,3)	12,8	(1,5)
Autres différences temporelles	(5,3)	(2,6)	(3,1)
Impôt différé	(9,4)	(3,8)	(3,6)
	(11,7)	(4,8)	(4,6)

Taux effectif d'impôt

<i>En millions d'euros</i>	30/06/2016	31/12/2015	30/06/2015
Résultat avant impôt des sociétés intégrées (hors activités destinées à la vente)	50,0	247,9	123,2
Economie (charge) d'impôt du groupe	(11,7)	(4,8)	(4,6)
Taux effectif d'impôt	(23,41)%	(1,94)%	(3,71)%
Taux d'impôt en France	34,43%	34,43%	34,43%
Impôt théorique	(17,2)	(85,4)	(42,4)
Ecart entre l'impôt théorique et l'impôt réel	5,5	80,5	37,8
Ecarts liés au statut SIIC des entités	7,7	57,5	28,1
Ecarts liés au traitement des déficits	0,4	22,3	4,7
Autres différences permanentes et différences de taux	(2,6)	0,7	5,1

Les écarts liés au statut SIIC des entités correspondent aux économies d'impôt afférentes au résultat accumulé par les sociétés françaises ayant opté pour le régime SIIC.

Les écarts liés au traitement des déficits correspondent à la charge d'impôt afférente à des

déficits générés dans l'exercice et non activés, et/ou à l'économie d'impôt afférente à la consommation ou l'activation dans l'exercice d'un déficit antérieur non activé.

Actifs et passifs d'impôts différés

En millions d'euros	Déficits fiscaux activés	Écarts d'évaluation	Juste valeur des immeubles de placement	Juste valeur des instruments financiers	Marge à l'avancement	Autres différences temporelles	TOTAL
Au 31/12/2015	174,1	(22,9)	(23,1)	(3,1)	2,4	(3,7)	123,7 (*)
Charge (produit) comptabilisé (e) au compte de résultat	1,0	0,6	(2,3)	0,9	(4,3)	(5,3)	(9,4)
Impôts différés comptabilisés en capitaux propres	–	–	–	–	–	0,6	0,6
Autres variations	(0,0)	(0,0)	0,0	0,0	(9,7)	9,0	(0,7)
Variation de périmètre	–	(11,5)	–	1,6	(2,0)	1,6	(10,3)
Au 30/06/2016	175,1	(33,8)	(25,4)	(0,6)	(13,7)	2,3	103,9

(*) : les impôts différés liés à l'activité en cours de cession sont extournés en 2015 pour le solde au 1er janvier 2015

En millions d'euros	Impôts différés actif	Impôts différés passif	Impôts différés nets	
Au 31/12/2015		126,2	2,5	123,7
Au 30/06/2016		120,6	16,7	103,9

Les impôts différés constatés en capitaux propres se rapportent aux plans de stock-options et actions gratuites constatés en charges de personnel par contrepartie en capitaux propres en application de la norme IFRS 2 ainsi qu'à l'annulation des boni ou mali sur cession des actions propres, et aux écarts d'évaluation sur plans de retraite à prestations définies (écarts actuariels).

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.

Besoin en fonds de roulement fiscal

En millions d'euros	Créances d'impôt sur les sociétés	Dettes d'impôt sur les sociétés	BFR fiscal	
Au 31 décembre 2015	6,0	(9,5)	(3,5)	
Impôt payé dans l'exercice		2,2	0,6	2,8
Charge d'impôt exigible de la période		(1,0)	(1,3)	(2,3)
Variation de périmètre		0,1	(2,4)	(2,3)
Désactualisation des créances et dettes		–	(0,0)	(0,0)
Au 30 juin 2016	7,3	(12,6)	(5,3)	
Variation BFR au 30 juin 2016	2,2	0,6	2,8	

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.

Au 30 juin 2016 comme en 2015, 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.

Le nombre moyen d'actions 2015 a été corrigé afin de tenir compte de l'augmentation de capital réalisée avec Droits Préférentiels de Souscription en conformité avec la norme IAS 33.

Selon la norme IAS 33, le Droit Préférentiel de Souscription correspond à une valeur distribuée gratuitement aux actionnaires qui n'est pas représentative d'un résultat et qui entraîne un ajustement à la hausse du nombre moyen d'actions afin de représenter cette perte de substance.

<i>En millions d'euros</i>	30/06/2016	31/12/2015	30/06/2015 Retraité
Numérateur			
Résultat net des activités poursuivies, part du Groupe	6,6	180,7	99,8
Résultat net des activités destinées à la vente, part du Groupe	2,3	(72,3)	(46,8)
Résultat net, part du Groupe	8,9	108,4	53,0
Dénominateur			
Nombre moyen d'actions pondéré non dilué	13 125 880	12 628 560	12 626 214
Effet des actions potentielles dilutives			
<i>Option de souscription d'actions</i>	0	0	0
<i>Droits d'attribution d'actions gratuites</i>	99 405	75 100	83 750
Effet dilutif potentiel total	99 405	75 100	83 750
Nombre moyen d'actions pondéré dilué	13 225 285	12 703 660	12 709 964
Résultat net non dilué des activités poursuivies par action (en €)	0,50	14,31	7,90
Résultat net non dilué de l'activité en cours de cession par action (en €)	0,17	(5,72)	(3,70)
Résultat net non dilué par action (en €)	0,68	8,58	4,20
Résultat net dilué des activités poursuivies par action (en €)	0,50	14,23	7,85
Résultat net dilué de l'activité en cours de cession par action (en €)	0,17	(5,69)	(3,68)
Résultat net dilué par action (en €)	0,67	8,53	4,17

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 2014	12 515 497	15,28	191 244 972
Nombre d'actions émises au 31 décembre 2015	12 515 497	15,28	191 244 972
augmentation de capital réservée aux actionnaires du groupe Pitch	190 000	15,28	2 903 200
conversion du dividende en actions	821 762	15,28	12 556 523
augmentation de capital du 13 juin 2016	1 503 028	15,28	22 966 268
Nombre d'actions émises au 30 juin 2016	15 030 287	15,28	229 670 964

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 en dessous de 45% 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 (6,3) millions d'euros au titre du premier semestre

2016 contre (1,9) million d'euros sur l'exercice 2015 et (1,1) million d'euros au titre du premier semestre 2015.

Plan de stock-options

Aucun plan de stock-options n'est en cours au 30 juin 2016.

Attribution d'actions gratuites

Au cours du premier semestre 2016,

- 3 296 droits ont été annulés,
- 64 698 actions ont été livrées

Par ailleurs, suite à la politique salariale du Groupe Altarea Cogedim « Tous en Actions » mise en place au cours du premier semestre 2016, 129 830 actions gratuites ont été attribuées aux salariés du Groupe.

Date d'attribution	Nombre de droits attribués	Date d'acquisition	Droits en circulation au 31/12/2015	Attribution	Livraison	Droits annulés (*)	Droits en circulation au 30/06/2016
Plans d'attribution sur titres altarea							
18 février 2013	82 900	18 février 2016	62 800		(61 698)	(1 102)	–
17 juin 2013	3 000	17 avril 2016	3 000		(3 000)	–	–
01 février 2016	32 975	01 février 2017	–	32 975		(1 030)	31 945
08 février 2016	30 864	08 février 2017	–	30 864		(364)	30 500
25 février 2016	19 050	25 février 2017	–	19 050		(800)	18 250
31 mars 2016	33 210	31 mars 2018	–	33 210		–	33 210
07 avril 2016	8 506	07 avril 2017	–	8 506		–	8 506
15 avril 2016	5 225	15 avril 2017	–	5 225		–	5 225
Total	215 730		65 800	129 830	(64 698)	(3 296)	127 636

(*) : droits annulés pour motifs de départ, du fait de conditions de performance non atteintes de manière certaine ou de modifications de conditions des plans

ACTIONS PROPRES

Le prix de revient des actions propres est de 22,5 millions d'euros au 30 juin 2016 pour 147 496 actions (dont 147 014 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 482 actions affectées à un contrat de liquidité), contre 22,6 millions d'euros au 31 décembre 2015 pour 169 263 actions (dont 167 762 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 1 501 actions affectées à un contrat de liquidité). Les actions propres sont éliminées par imputation directe en capitaux propres.

6.1.2 Dividendes proposés et versés

Au titre de l'exercice 2015, l'Assemblée Générale des actionnaires du 15 avril 2016 a décidé, sur proposition du Conseil de Surveillance, le paiement d'un dividende de 11 euros par action, pour un montant global de 138,4 millions d'euros compte tenu des titres ayant droit au dividende à la date de son versement effectif. Il s'accompagne d'un versement proportionnel à l'associé commandité unique, la société Altafi 2, pour un montant de 2,1 millions d'euros représentant 1,5% du montant versé aux commanditaires.

L'Assemblée Générale a offert aux actionnaires l'option entre le paiement en numéraire ou en actions à créer de la Société. Le prix d'émission des actions nouvelles a été fixé à 154,51€, ce qui correspond à 90% de la moyenne des premiers cours cotés lors des vingt séances de bourse précédant le jour de l'assemblée générale diminuée du montant du dividende unitaire de 11€.

La période d'option s'est déroulée entre le 19 avril 2016 et le 26 avril 2016. L'option du paiement du

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 (7,6) millions d'euros au 30 juin 2016 (5,0 millions d'euros nets d'impôt), contre (2,7) millions d'euros au 31 décembre 2015 (1,7 million d'euros nets d'impôt).

L'impact en trésorerie correspondant aux achats et cessions de la période s'élève à (7,5) millions d'euros au 30 juin 2016 contre (5,7) millions d'euros au 31 décembre 2015.

dividende en actions a été souscrite à hauteur de 91,69% du total des actions en circulation et s'est traduite par la création de 821 762 actions nouvelles le 6 mai 2016.

Le paiement du dividende en numéraire est également intervenu le 6 mai 2016 pour un montant de 11,5 millions d'euros. Le paiement du dividende au commandité est intervenu le même jour pour un montant de 2,1 millions d'euros.

Au titre de l'exercice 2014, le versement d'un dividende en numéraire de 10 euros par action a été voté par l'assemblée générale du 5 juin 2015 statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014 et mis en paiement le 3 juillet 2015 pour un montant total de 123,8 millions d'euros calculé sur la base du nombre d'actions ayant droit à dividende à la date effective de la distribution soit 12 380 754 actions. Cette distribution est accompagnée d'un versement proportionnel à l'associé commandité unique, la société Altafi 2, pour un montant de 1,9 million d'euros représentant 1,5% du montant versé aux commanditaires.

6.2 Endettement financier net et sûretés

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

	Emprunts obligataires (hors intérêts courus)	Billets de trésorerie	Emprunts bancaires, hors intérêts courus et découverts bancaires	Endettement obligataire et bancaire, hors intérêts courus et découverts bancaires	Intérêts courus sur emprunts obligataires et bancaires	Endettement obligataire et bancaire, hors découverts bancaires	Trésorerie et équivalents de trésorerie	Découverts bancaires	Trésorerie nette	Endettement obligataire et bancaire net	Prêts participatifs et avances Groupe et associés	Intérêts courus sur avances Groupe et associés	Endettement financier net
<i>En millions d'euros</i>													
Au 31 décembre 2015	477,8	60,5	2 153,1	2 691,4	11,4	2 702,7	(266,0)	4,9	(261,1)	2 441,6	103,6	5,8	2 551,0
Augmentation	–	627,0	672,9	1 299,9	2,7	1 302,7	–	–	–	1 302,7	14,1	0,6	1 317,4
Diminution	0,3	(466,5)	(600,0)	(1 066,2)	(6,6)	(1 072,7)	–	–	–	(1 072,7)	(0,0)	–	(1 072,7)
<i>dont étalement des frais d'émission</i>	0,3	–	2,8	3,2	–	3,2	–	–	–	3,2	–	–	3,2
<i>dont affectation de résultat aux comptes courants d'associés</i>	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	9,3	–	9,3
Variations	–	–	0,0	0,0	–	0,0	(291,1)	1,6	(289,5)	(289,5)	–	–	(289,5)
Actualisation	(0,4)	–	–	(0,4)	–	(0,4)	–	–	–	(0,4)	–	–	(0,4)
Recassements	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	(0,0)	(0,2)	(0,2)
Variation de périmètre	34,0	–	58,9	92,9	1,2	94,1	(35,1)	0,1	(35,0)	59,0	1,1	–	60,1
Au 30 juin 2016	511,7	221,0	2 284,9	3 017,6	8,7	3 026,3	(592,2)	6,6	(585,6)	2 440,7	118,8	6,2	2 565,7
<i>Actifs courants à fin 2016</i>	–	–	–	–	–	–	(592,2)	–	(592,2)	(592,2)	–	–	(592,2)
<i>Passifs non courants à fin 2016</i>	511,7	–	1 959,6	2 471,2	–	2 471,2	–	–	–	2 471,2	76,3	–	2 547,6
<i>Passifs courants à fin 2016</i>	–	221,0	325,4	546,4	8,7	555,1	–	6,6	6,6	561,7	42,5	6,2	610,3

Les emprunts bancaires, hors intérêts courus et découverts bancaires comprennent une dette de location financement pour un montant de 41,6 millions d'euros contre 36,0 millions d'euros au 31 décembre 2015. Cette dette finance notamment un immeuble de placement d'une valeur de 74,5 millions d'euros à fin juin 2016.

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

- finalisé ses refinancements hypothécaires (contrat cadre signé en juillet 2015 portant sur 16 actifs pour un montant de 854 millions d'euros) pour un montant de 192,8 millions d'euros sur 5 actifs,
- refinancé des crédits Corporate déjà existants en allongeant leur duration et en augmentant pour certains leur plafond pour 496 millions d'euros (dont 100 millions de ressources supplémentaires),
- mise en place de financements Corporate pour un montant de 214 millions d'euros,
- mis en place des financements d'actifs, pour 25 millions d'euros.

Les financements ne sont pas tous tirés dans leur totalité au 30 juin 2016.

Par ailleurs, la variation de périmètre correspond principalement à la consolidation du financement de Pitch Promotion dont le Groupe a pris le contrôle le 26 février 2016.

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

Ventilation par échéance de l'endettement bancaire et obligataire

<i>En millions d'euros</i>	30/06/2016	31/12/2015
< 3 mois	302,1	28,7
De 3 à 6 mois	67,9	226,1
De 6 à 9 mois	32,9	94,3
De 9 à 12 mois	159,2	55,9
A moins d'1 an	562,0	405,1
A 2 ans	263,9	435,5
A 3 ans	181,5	143,0
A 4 ans	225,1	499,6
A 5 ans	904,5	48,7
De 1 à 5 ans	1 574,9	1 126,8
Plus de 5 ans	925,2	1 202,3
Frais d'émission restant à amortir	(29,2)	(26,6)
Total endettement bancaire brut	3 032,9	2 707,6

L'augmentation de la part à moins d'un an de l'endettement bancaire et obligataire s'explique par l'échéancier des billets de trésorerie et par l'arrivée à échéance d'une dette bancaire Corporate.

Ventilation par sûretés de l'endettement bancaire et obligataire

En millions d'euros	30/06/2016	31/12/2015
Hypothèques	1 210,2	1 312,4
Promesses d'hypothèques	189,1	144,2
Privilège de prêteur de deniers	30,0	19,9
Nantissement de titres	465,0	391,0
Cautions données par Altarea SCA	250,7	200,0
Non garanti	917,3	666,7
<i>Emprunts obligataires cotés</i>	330,0	330,0
<i>Emprunt obligataire privé</i>	154,2	150,0
<i>Billets de trésorerie</i>	221,0	60,5
<i>Emprunts bancaires</i>	196,7	110,0
<i>Découverts bancaires</i>	6,6	4,9
<i>Intérêts courus non échus</i>	8,7	11,4
Total	3 062,2	2 734,2
Frais d'émission restant à amortir	(29,2)	(26,6)
Total endettement bancaire brut	3 032,9	2 707,6

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. Les nantissements de titres ou les cautions sont des garanties données essentiellement pour certains financements corporate.

Ventilation par taux de l'endettement bancaire et obligataire

En millions d'euros	Endettement bancaire brut		Total
	Taux variable	Taux fixe	
Au 30 juin 2016	2 177,7	855,2	3 032,9
Au 31 décembre 2015	1 948,3	759,4	2 707,6

La valeur de marché des dettes à taux fixe s'élève à 880,6 millions d'euros au 30 juin 2016 contre 787,0 millions d'euros au 31 décembre 2015.

Echéancier des intérêts à payer dans le futur

En millions d'euros	30/06/2016	31/12/2015
< 3 mois	10,9	10,5
De 3 à 6 mois	10,3	10,3
De 6 à 9 mois	10,0	10,0
De 9 à 12 mois	10,4	9,4
A moins d'1 an	41,5	40,1
A 2 ans	52,8	38,2
A 3 ans	61,9	49,5
A 4 ans	54,4	41,5
A 5 ans	45,1	29,1
De 1 à 5 ans	214,2	158,3

Ces charges futures d'intérêts concernent les emprunts et les instruments financiers.

6.3 Provisions

En millions d'euros	Provision pour indemnité de départ en retraite	Autres provisions			Total Autres provisions	Total
		Commerce physique	Logements	Bureaux		
Au 31 décembre 2015	8,7	2,4	6,0	0,4	8,8	17,4
Dotations	0,5	0,1	0,2	–	0,3	0,8
Reprises utilisées	(0,5)	(0,4)	(0,1)	–	(0,5)	(1,0)
Reprises non utilisées	0,0	(0,0)	(0,0)	–	(0,1)	(0,1)
Variation	–	–	(0,0)	–	(0,0)	(0,0)
Variation de périmètre	0,7	–	0,9	0,1	1,1	1,8
Ecart actuariels	0,5	–	–	–	–	0,5
Au 30 juin 2016	10,0	2,0	7,0	0,5	9,5	19,5
<i>Dont non courants à fin juin 2016</i>	<i>10,0</i>	<i>2,0</i>	<i>7,0</i>	<i>0,5</i>	<i>9,5</i>	<i>19,5</i>
<i>Dont courants à fin juin 2016</i>	<i>–</i>	<i>–</i>	<i>–</i>	<i>–</i>	<i>–</i>	<i>–</i>

Provisions pour indemnités de départ en retraite

Au 30 juin 2016 comme au 31 décembre 2015, la Société a eu recours à un actuaire externe pour le calcul des indemnités de départ à la retraite des salariés.

Provisions commerce physique

Les provisions du secteur Commerce Physique couvrent essentiellement le risque de reversement de garanties locatives octroyées lors de la cession des centres commerciaux ainsi que des litiges avec des locataires.

Provisions logements et bureaux

Les provisions de la promotion immobilière couvrent principalement les risques contentieux liés aux opérations de construction et les risques de défaillance de certains co-promoteurs. Sont également incluses les estimations de risques résiduels attachés à des programmes terminés (litiges, garantie décennale, décompte général définitif, etc).

La variation de périmètre est liée à la consolidation des provisions de Pitch Promotion dont le Groupe a pris le contrôle le 26 février 2016.

7 ACTIFS ET TESTS DE VALEUR

7.1 Immeubles de placement

En millions d'euros	Immeubles de placement		Total immeubles de placement
	évalués à la juste valeur	évalués au coût	
Au 31 décembre 2015	3 453,6	306,0	3 759,6
Investissements / Dépenses ultérieures capitalisées	54,9	26,9	81,8
Variation de l'étalement des avantages consentis aux preneurs	2,8	–	2,8
Cessions/remboursements d'acomptes versés	(3,8)	(0,0)	(3,8)
Dépréciations nettes / abandon de projet	–	–	–
Transfert vers les actifs destinés à la vente ou vers et provenant d'autres catégories	9,2	(9,2)	–
Variation de la juste valeur	69,2	–	69,2
Variation de périmètre	–	–	–
Au 30 juin 2016	3 585,9	323,7	3 909,6

Au premier semestre 2016, des frais financiers pour un montant de 1,9 million d'euros ont été capitalisés au titre des projets en développement et en construction (qu'ils soient comptabilisés à la valeur ou au coût).

Immeubles de placement évalués à la juste valeur

Les principaux mouvements du premier semestre 2016 concernent :

- les investissements et dépenses relatifs :
 - au centre L'Avenue 83 à La Valette-du-Var, ouvert le 13 avril 2016,
 - à la restructuration du centre Cap 3000,
- les variations de juste valeur des centres en exploitation.

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 », Altarea Cogedim a décidé de présenter des paramètres supplémentaires servant à évaluer la juste valeur de son patrimoine immobilier.

Le Groupe Altarea Cogedim 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

Immeubles de placement évalués au coût

Les immeubles de placement évalués au coût sont des immeubles en cours de développement et de construction qui ne remplissent pas les critères définis par le groupe permettant d'estimer si leur juste valeur peut être déterminée de manière fiable (se reporter à la note 2.3.6 « Immeubles de placement » de l'annexe aux comptes consolidés clos au 31 décembre 2015).

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, et les redéveloppements de centres commerciaux situés en Ile de France.

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 d'Altarea Cogedim. Ces paramètres concernent uniquement les centres commerciaux contrôlés exclusivement par le Groupe Altarea Cogedim (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 m2	Taux d'actualisation	Taux de capitalisation de sortie	TCAM des loyers nets
		a	b	c	d	e
France	Maximum	7,4%	786	7,5%	6,0%	8,8%
	Minimum	4,1%	91	5,5%	4,0%	1,6%
	Moyenne pondérée	4,7%	373	6,0%	4,6%	3,2%
International	Maximum	6,8%	431	7,3%	6,9%	2,7%
	Minimum	5,3%	187	7,0%	5,5%	1,7%
	Moyenne pondérée	6,2%	316	7,1%	6,2%	2,4%

a - Le taux de capitalisation initial est le rendement locatif net sur la valeur d'expertise HD

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 de capitalisation pour actualiser les revenus en année de sortie pour calculer la valeur de sortie

e - Taux de Croissance Annuelle Moyenne (TCAM) 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 (155,7) millions d'euros (ou -4,48%) alors qu'une diminution des taux de capitalisation de -0,25% améliorerait la valeur des immeubles de placement de 173,6 millions d'euros (ou 4,99%).

Au 30 juin, l'intégralité du patrimoine en exploitation a fait l'objet d'une expertise externe. Les experts sont Cushman & Wakefield et Jones Lang Lasalle.

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

Les actifs de placement en cours de développement et de construction évalués au coût concernent le développement et la construction de centres commerciaux.

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 (Autorisations commerciales,

CNEC et CDAC, et 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 méthodes utilisées sont la capitalisation des revenus locatifs ou le « discounted cash flow ».

Les pertes de valeurs nettes sur les immeubles de placement au coût correspondent à la dépréciation de projets de centres commerciaux ou de bureaux arrêtés ou abandonnés ou encore retardés en raison de conditions locales de marché plus difficiles qu'attendues (se reporter à la note 5.1.4 « Autres éléments du résultat opérationnel »).

Besoin en fonds de roulement d'investissement

<i>En millions d'euros</i>	Créances sur immobilisations	Dettes sur immobilisations	BFR investissement
Au 31 décembre 2015	4,4	(84,9)	(80,6)
Variations	0,5	23,0	23,5
Actualisation	0,0	(0,1)	(0,1)
Transferts	–	–	–
Variation de périmètre	–	–	–
Au 30 juin 2016	4,9	(62,1)	(57,2)
Variation BFR au 30 juin 2016	0,5	23,0	23,5

L'augmentation du besoin en fonds de roulement d'investissement s'explique

principalement par la diminution des dettes sur immobilisations des centres en restructuration ou développement.

7.2 Immobilisations incorporelles et écarts d'acquisition

<i>Valeurs brutes en millions d'euros</i>	Écarts d'acquisition	Marques	Relations clientèles	Autres immobilisations incorporelles				Total
				Logiciels	Droit au bail	Autres	Total	
Au 31 décembre 2015	368,3	66,6	181,6	21,5	2,5	3,2	27,1	643,6
Acquisitions	–	–	–	1,7	–	–	1,7	1,7
Cessions / Mises au rebut	–	–	–	(0,0)	–	(0,0)	(0,0)	(0,0)
Transferts	–	–	–	(0,3)	–	–	(0,3)	(0,3)
Variations de périmètre	27,4	23,3	10,1	0,6	0,0	0,4	1,0	61,8
Au 30 juin 2016	395,7	89,9	191,7	23,4	2,5	3,5	29,5	706,8

<i>Dépréciations en millions d'euros</i>	Écarts d'acquisition	Marques	Relations clientèles	Autres immobilisations incorporelles				Total
				Logiciels	Droit au bail	Autres	Total	
Au 31 décembre 2015	(239,6)	–	(181,6)	(15,3)	(2,0)	(3,2)	(20,4)	(441,5)
Dépréciations et amortissements	–	–	(1,8)	(1,0)	(0,1)	(0,0)	(1,1)	(3,0)
Reprises / Cessions	–	–	–	0,0	–	0,0	0,0	0,0
Transferts	–	–	–	–	–	–	–	–
Variations de périmètre	–	–	–	(0,5)	(0,0)	–	(0,5)	(0,5)
Au 30 juin 2016	(239,6)	–	(183,4)	(16,8)	(2,1)	(3,2)	(22,0)	(445,0)

	Écarts d'acquisition	Marques	Relations clientèles	Autres immobilisations incorporelles				Total
				Logiciels	Droit au bail	Autres	Total	
Valeurs nettes au 01/01/2016	128,7	66,6	–	6,2	0,5	0,0	6,7	202,1
Valeurs nettes au 30/06/2016	156,1	89,9	8,3	6,7	0,4	0,4	7,4	261,7

Les marques concernent la marque historique Cogedim et la marque Pitch Promotion acquise lors de la prise de contrôle du promoteur le 26 février 2016. La marque Pitch Promotion n'est pas amortie.

Les écarts d'acquisition concernent l'écart d'acquisition historique de Cogedim et celui lié à l'acquisition de Pitch Promotion sur le semestre.

Les relations clientèles sont celles liées à l'acquisition du promoteur Pitch Promotion et sont amortissables linéairement à compter de la date d'acquisition. Au 30 juin, elles ont fait l'objet d'un amortissement à hauteur de 1,8 million d'euros.

7.3 Besoin en fonds de roulement d'exploitation

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

En millions d'euros	Stocks et en-cours nets	Créances clients nettes	Autres créances d'exploitation nettes	Créances clients et autres créances d'exploitation nettes	Dettes fournisseurs	Autres dettes d'exploitation	Dettes fournisseurs et autres dettes d'exploitation	BFR d'exploitation
Au 31 décembre 2015	711,5	149,3	321,3	470,6	(302,7)	(450,0)	(752,7)	429,3
Variations	(4,8)	17,8	(8,5)	9,3	17,7	15,4	33,1	37,7
Pertes de valeur nettes	0,1	1,5	(0,6)	0,9	–	–	–	1,0
Transferts	(0,8)	–	(0,5)	(0,5)	(0,0)	0,1	0,1	(1,2)
Variation de périmètre	176,2	12,7	59,5	72,3	(51,9)	(126,1)	(178,0)	70,5
Au 30 juin 2016	882,2	181,4	371,2	552,6	(336,9)	(560,6)	(897,5)	537,2
Variation BFR au 30 juin 2016	4,7	(19,3)	9,1	(10,2)	17,7	15,4	33,1	(38,6)

Nota : Présentation hors les créances et dettes sur cession ou acquisition d'actifs immobilisés

Le besoin en fonds de roulement (BFR) d'exploitation du Groupe est essentiellement lié au secteur de la promotion.

Les variations de périmètre sont principalement liées à la prise de contrôle du groupe Pitch Promotion.

7.3.1 Stocks et en cours

En millions d'euros	Stocks bruts	Dépréciations	Stocks nets
Au 31 décembre 2015	717,2	(5,8)	711,5
Variation	(4,9)	0,0	(4,8)
Dotations	–	(0,1)	(0,1)
Reprises	–	0,1	0,1
Reclassements	(0,8)	0,0	(0,8)
Variation de périmètre	177,2	(1,0)	176,2
Au 30 juin 2016	888,8	(6,6)	882,2

Les variations de périmètre sont principalement liées à la prise de contrôle du promoteur Pitch Promotion.

7.3.2 Créances clients et autres créances

<i>En millions d'euros</i>	30/06/2016	31/12/2015
Créances clients et comptes rattachés brut	198,7	168,2
Perte de valeur à l'ouverture	(18,9)	(23,7)
Dotations	(2,5)	(7,2)
Variations de périmètre	(0,0)	2,3
Reprises	4,0	4,6
Reclassement de l'activité en cours de cession	0,0	5,2
Perte de valeur à la clôture	(17,4)	(18,9)
Créances clients nettes	181,4	149,3
Avances et acomptes versés	36,3	32,7
Créances de TVA	269,1	232,4
Débiteurs divers	30,5	25,1
Charges constatées d'avance	23,7	18,3
Comptes mandants débiteurs	20,6	21,1
Total autres créances d'exploitation brutes	380,2	329,6
Perte de valeur à l'ouverture	(8,3)	(6,5)
Dotations	(0,7)	(2,3)
Reprises	0,1	0,6
Autres variations	(0,0)	0,0
Perte de valeur à la clôture	(9,0)	(8,3)
Créances d'exploitation nettes	371,2	321,3
Créances clients et autres créances d'exploitation	552,6	470,6
Créances sur cession d'immobilisations	4,9	4,4
Créances clients et autres créances d'exploitation	557,5	475,0

Les dotations sur créances clients nettes concernent principalement la dépréciation de certains clients dans le cadre du recouvrement des loyers.

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 ventes (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.

Les avances terrains sont provisionnées à hauteur de 3,2 millions d'euros.

Débiteurs divers

Le poste « Débiteurs divers » concerne principalement les secteurs de la promotion immobilière. Il s'agit notamment des avances faites par le promoteur (les « comptes prorata »)

dans le cadre de la gestion commune de chantiers et qui sont répercutées après répartition aux entreprises réalisant les travaux.

Charges constatées d'avance

Les charges constatées d'avance correspondent essentiellement à l'activité de promotion immobilière et sont constituées d'honoraires de commercialisation et de commissions vendeurs.

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.

7.3.3 Dettes fournisseurs et autres dettes

<i>En millions d'euros</i>	30/06/2016	31/12/2015
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	336,9	302,7
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	336,9	302,7
Avances et acomptes reçus des clients	305,0	233,6
TVA collectée	125,1	110,7
Autres dettes fiscales et sociales	46,7	39,8
Produits constatés d'avance	3,1	2,9
Autres dettes	60,1	41,9
Comptes mandants créditeurs	20,6	21,1
Autres dettes d'exploitation	560,6	450,0
Dettes sur immobilisations	62,1	84,9
Dettes fournisseurs et autres dettes	959,6	837,7

Avances et acomptes reçus des clients

Ce poste comprend les avances clients à l'avancement qui représentent l'excédent des sommes reçues des clients toutes taxes comprises diminué du chiffres d'affaires comptabilisé à l'avancement toutes taxes comprises de l'activité promotion. Elles augmentent compte tenu de l'avancement des opérations en cours ; les montants des appels de

fonds sont plus avancés par rapport au pourcentage d'avancement des chantiers.

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.

8 ÉTAT DES FLUX DE TRESORERIE

Les flux de trésorerie opérationnels des activités poursuivies s'établissent à 75,6 millions d'euros au 30 juin 2016 contre 79,2 millions d'euros au 30 juin 2015 et 86,1 au 31 décembre 2015.

Les flux de trésorerie d'investissements des activités poursuivies ressortent à (192,5) millions d'euros au 30 juin 2016 contre (191,9) millions d'euros au 30 juin 2015 et (421,5) au 31 décembre 2015. L'évolution de ces besoins s'explique par la continuité du développement de l'activité commerce physique (notamment dans les centres de Cap 3000, de Toulon La Valette pré-ouverture et Orgeval) et la prise de contrôle du promoteur Pitch Promotion.

Les flux de trésorerie de financement des activités poursuivies ressortent à 440,6 millions d'euros au 30 juin 2016 contre 104,7 millions d'euros au 30 juin 2015 et 286,1 au 31 décembre 2015. L'évolution à la hausse de ces ressources résulte principalement du renforcement des fonds propres du Groupe au travers d'une augmentation de capital réservée dans le cadre de l'acquisition de Pitch Promotion à hauteur de 31,7 millions d'euros et par une augmentation de capital sur le marché à hauteur de 206,3 millions d'euros (nets de frais). Le dividende a été payé en grande partie en actions de la Société sur le premier semestre 2016 alors qu'il avait été payé en numéraire sur le second semestre 2015. Par ailleurs, la hausse des ressources résulte du financement des activités du Groupe.

Trésorerie et équivalents de trésorerie nette

<i>En millions d'euros</i>	Disponibilités	Valeurs mobilières de placement	Trésorerie et équivalents de trésorerie	Découverts bancaires	Trésorerie nette
Au 31 décembre 2015	155,0	111,0	266,0	(4,9)	261,1
Variation de la période	185,7	105,4	291,1	(1,6)	289,5
Variation de juste valeur	-	-	-	-	-
Trésorerie des sociétés acquises	33,1	2,3	35,4	(0,1)	35,3
Trésorerie des sociétés cédées	(0,0)	(0,3)	(0,3)	-	(0,3)
Au 30 juin 2016	373,7	218,5	592,2	(6,6)	585,6
Variation nette à fin 06/2016	218,7	107,5	326,2	(1,7)	324,5

Les valeurs mobilières de placements classées en équivalent de trésorerie sont enregistrées à leur juste valeur à chaque arrêté comptable et sont constituées de comptes à terme et de placements court terme.

Autres éléments explicatifs du tableau des flux de trésorerie

Détail de l'élimination des variations de juste valeur

<i>En millions d'euros</i>	30/06/2016	31/12/2015	30/06/2015
Elimination des ajustements de valeur sur :			
Variation de valeur des instruments financiers (hors vmp)	102,7	39,1	(0,6)
Variation de valeur des immeubles de placement	(69,2)	(113,5)	(29,9)
Variation de valeur des actifs destinés à la vente	-	-	(0,2)
Pertes de valeur sur immeubles de placement	-	(5,2)	-
Actualisation	0,1	0,2	0,1
Total	33,6	(79,5)	(30,6)

Acquisitions nettes d'actifs et dépenses capitalisées

<i>En millions d'euros</i>	30/06/2016	31/12/2015	30/06/2015
Nature des actifs non courants acquis :			
Immobilisations incorporelles	(1,7)	(3,0)	(1,7)
Immobilisations corporelles	(1,9)	(1,6)	(0,6)
Immeubles de placement	(117,0)	(233,1)	(79,4)
Total	(120,5)	(237,7)	(81,7)

Sur le semestre, les investissements en immeubles de placement concernent principalement :

- les travaux concernant le centre de Toulon- La Valette, centre nommé l'Avenue 83 et qui a ouvert le 13 avril,

- les centres faisant l'objet de restructurations ou d'améliorations (principalement le centre Cap 3000 à Saint Laurent du Var).

Ventilation entre investissements et variation des dettes sur immobilisations :

<i>En millions d'euros</i>	Immobilisations incorporelles	Immobilisations corporelles	Immeubles de placement	Total acquisition immobilisations
Investissements de la période	(2,2)	(1,9)	(84,3)	(88,4)
Variation des dettes sur immobilisations	0,6		(32,7)	(32,1)
Acquisition d'immobilisations nettes	(1,7)	(1,9)	(117,0)	(120,5)

Acquisitions nettes de sociétés consolidées, trésorerie acquise déduite

<i>En millions d'euros</i>	30/06/2016	31/12/2015	30/06/2015
Investissement en titres consolidés	(116,7)	(70,5)	(70,5)
Trésorerie des sociétés acquises	35,3	3,6	3,6
Total	(81,3)	(66,8)	(66,8)

Les acquisitions nettes de sociétés consolidées, trésorerie acquise déduite concernent le regroupement d'entreprises avec le promoteur Pitch Promotion qui a eu lieu le 26 février 2016.

En 2015, il s'agit de la prise de contrôle de la société Alta Quartz, société détentrice du centre commercial situé à Villeneuve la Garenne.

Cessions d'actifs immobilisés et remboursements d'avances et acomptes

Détail du passage entre le résultat de cession du résultat global consolidé et le total des cessions et remboursement d'avances et acomptes de l'état des flux de trésorerie consolidés.

<i>En millions d'euros</i>	30/06/2016	31/12/2015	30/06/2015
Montant des produits de cession d'actifs de placement dans le résultat net (net de frais de cession et des dotations/reprises de provisions)	2,8	3,7	0,7
Montant des produits de cession comptabilisés dans d'autres agrégats du compte de résultat	0,0	1,4	0,1
Neutralisation des frais reclassés dans les produits de cession (dont garanties locatives octroyées aux acquéreurs)	(0,3)	(0,9)	0,0
Remboursements d'avances et acomptes	-	-	-
Montant brut des produits de cessions et remboursements d'avances et acomptes	2,5	4,2	0,6
Créances sur cessions d'actifs	(0,5)	8,2	0,4
Cessions et remboursements d'avances et acomptes	2,0	12,4	1,0

9 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.

9.1 Valeur comptable des instruments financiers par catégorie selon IAS 39

Au 30 juin 2016

En millions d'euros	Valeur totale au bilan	Actifs non financiers	Actifs et passifs financiers évalués au coût amorti		Actifs et passifs financiers évalués à la juste valeur				
			Prêts Créances	Dettes au coût amorti	Actifs disponibles à la vente	Actifs et passifs à la juste valeur par résultat	Niveau 1 *	Niveau 2 **	Niveau 3 ***
ACTIFS NON COURANTS	443,1	206,6	235,6	-	0,8	-	-	-	0,8
Titres et investissements dans les sociétés mises en équivalence ou non consolidées	435,7	206,6	228,2	-	0,8	-	-	-	0,8
Prêts et créances (non courant)	7,4	-	7,4	-	-	-	-	-	-
ACTIFS COURANTS	1 233,6	-	1 004,7	-	-	228,9	218,5	10,4	-
Clients et autres créances	557,5	-	557,5	-	-	-	-	-	-
Prêts et créances financières (courant)	36,5	-	36,5	-	-	-	-	-	-
Instruments financiers dérivés	10,4	-	-	-	-	10,4	-	10,4	-
Créance à vue	37,0	-	37,0	-	-	-	-	-	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	592,2	-	373,7	-	-	218,5	218,5	-	-
PASSIFS NON COURANTS	2 578,5	-	-	2 578,5	-	-	-	-	-
Emprunts et dettes financières	2 547,6	-	-	2 547,6	-	-	-	-	-
Dépôts et cautionnements reçus	30,9	-	-	30,9	-	-	-	-	-
PASSIFS COURANTS	1 692,5	-	-	1 569,9	-	122,6	-	122,6	-
Emprunts et dettes financières	610,3	-	-	610,3	-	-	-	-	-
Instruments financiers dérivés	122,6	-	-	-	-	122,6	-	122,6	-
Dettes fournisseurs et autres dettes	959,6	-	-	959,6	-	-	-	-	-
Dettes auprès des actionnaires	0,0	-	-	0,0	-	-	-	-	-

* Instruments financiers faisant l'objet de cotations sur le marché actif

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

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

Les titres non consolidés classés en actifs disponibles à la vente sont évalués à leur juste valeur, cette dernière ayant été déterminée sur la base de leur situation comptable nette, sans détermination d'hypothèses de valorisation.

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.

9.2 Risque de taux

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

Altarea n'a pas opté pour la comptabilité de couverture prévue par la norme IAS 39.

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 7,0 millions d'euros sur le résultat net de la période.

Situation comptable des instruments financiers dérivés

En millions d'euros	30/06/2016	31/12/2015
Swaps de taux d'intérêts	(113,8)	(18,6)
Collars de taux d'intérêts	–	(2,1)
Caps de taux d'intérêts	0,4	0,5
Intérêts courus non échus	1,2	3,4
Primes et soultes restant à payer	–	(0,6)
Total	(112,2)	(17,3)

Les instruments dérivés ont été valorisés par une actualisation des flux de trésorerie futurs estimés

sur la base de la courbe des taux d'intérêts au 30 juin 2016.

Echéancier des instruments financiers dérivés (montants notionnels)

Au 30 juin 2016

	juin 2016	juin 2017	juin 2018	juin 2019	juin 2020	juin 2021
ALTAREA payeur à taux fixe - swap	723,3	789,1	1 767,8	1 916,4	1 787,1	1 735,8
ALTAREA payeur à taux fixe - collar	–	–	–	–	–	–
ALTAREA payeur à taux fixe - cap	792,1	728,0	181,5	75,0	75,0	–
Total	1 515,4	1 517,1	1 949,3	1 991,4	1 862,1	1 735,8
Taux moyen de couverture	0,46%	0,45%	1,24%	1,31%	1,10%	1,14%

Position de gestion :

Au 30 juin 2016

	juin 2016	juin 2017	juin 2018	juin 2019	juin 2020	juin 2021
Endettement obligataire et bancaire à taux fixe	(854,7)	(746,4)	(643,8)	(607,1)	(454,6)	(222,0)
Endettement bancaire à taux variable	(2 178,2)	(1 724,4)	(1 563,2)	(1 418,4)	(1 345,9)	(675,7)
Trésorerie et équivalents de trésorerie (actif)	592,2	–	–	–	–	–
Position nette avant gestion	(2 440,7)	(2 470,8)	(2 207,0)	(2 025,6)	(1 800,5)	(897,7)
Swap	723,3	789,1	1 767,8	1 916,4	1 787,1	1 735,8
Collar	–	–	–	–	–	–
Cap	792,1	728,0	181,5	75,0	75,0	–
Total Instruments Financiers Dérivés	1 515,4	1 517,1	1 949,3	1 991,4	1 862,1	1 735,8
Position nette après gestion	(925,3)	(953,7)	(257,7)	(34,2)	61,7	838,1

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
30/06/2016	+50 bps	-2,7 millions d'euros	+74,4 millions d'euros
	-50 bps	-0,6 millions d'euros	-77,6 millions d'euros
31/12/2015	+50 bps	-2,6 millions d'euros	+58,9 millions d'euros
	-50 bps	+2,6 millions d'euros	-61,6 millions d'euros

9.3 Risque de liquidité

TRESORERIE

Le Groupe dispose à l'actif de son bilan d'une trésorerie d'un montant de 592,2 millions d'euros au 30 juin 2016 contre 266 millions d'euros au 31 décembre 2015, ce qui constitue son premier outil de gestion du risque de liquidité. (Se référer au tableau des flux de trésorerie et à la note 8 « État des flux de trésorerie »).

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 2016, le montant de cette trésorerie à utilisation restrictive s'élève à 126,9 millions d'euros.

Au 30 juin 2016, en sus de la trésorerie disponible d'un montant de 465,3 millions d'euros, le Groupe dispose également de 210,6 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 soit au total une trésorerie mobilisable d'un montant de 825,4 millions d'euros (y compris 221 millions de trésorerie issue des billets de trésorerie).

A la date d'arrêté des comptes, le dernier financement Socle a été signé, et concerne l'actif situé à Aix en Provence (consolidé selon la méthode de la mise en équivalence).

COVENANTS

Les covenants (ratios financiers) à respecter au titre du Groupe concernent les crédits corporate obligataires cotés et bancaires pour un montant de 1 284,4 millions d'euros dont le crédit bancaire souscrit par Cogedim SAS pour un montant de 235 millions d'euros.

Les covenants à respecter au titre de l'ensemble consolidé Foncière Altarea (holding de l'activité commerce physique à l'exception des centres commerciaux directement détenus par Altarea SCA ou via sa filiale Altablue pour Cap 3000)

concernent des crédits bancaires corporate souscrits par Altarea SCA (pour un montant de 243,7 millions d'euros) et le crédit obligataire privé souscrit par Foncière Altarea (pour un montant de 150 millions d'euros).

Le crédit bancaire souscrit par Cogedim SAS est également soumis à des covenants de levier.

	Covenants Groupe Altarea	30/06/16	Covenants Foncière Altarea consolidé	30/06/16	Covenants Cogedim consolidé	30/06/16
Loan To Value (LTV)						
Dette financière obligataire et bancaire nette /valeur réévaluée du patrimoine de la Société	< 60%	40,8%	< 50%	30,4%		
Interest Cover Ratio (ICR)						
Résultat opérationnel (colonne FFO ou cash-flow des opérations) / Coût de l'endettement net (colonne FFO) de la Société	> 2	7,1	> 1,8	10,3		
Levier						
Levier : Dette financière nette/EBITDA					<= 5	3,3
Gearing : Dette financière nette/Fonds propres					<= 3	0,7
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 nette 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 2016, 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.

10 TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIÉES

Actionnariat d'Altarea S.C.A.

La répartition du capital et des droits de vote d'Altarea est la suivante :

En pourcentage	30/06/2016	30/06/2016	31/12/2015	31/12/2015
	% capital	% droit de vote	% capital	% droit de vote
Actionnaires fondateurs et concert élargi *	46,47	46,94	47,75	48,40
Crédit Agricole Assurances	26,57	26,84	27,32	27,70
ABP	8,19	8,27	8,27	8,38
Opus investment BV **	1,32	1,33	1,33	1,34
Autocontrôle	0,98	–	1,35	–
FCPE + Public	16,46	16,62	13,98	14,18
Total	100,0	100,0	100,0	100,0

* les actionnaires fondateurs, Messieurs Alain Taravella et Jacques Nicolet en leur nom propre (ou celui de leurs proches) ou à travers des personnes morales dont ils ont le contrôle, ainsi que MM. Gilles Boissonnet et Stéphane Theuriau agissant de concert.

** et partie liée

Transactions avec les parties liées

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

- les sociétés AltaGroupe, AltaPatrimoine, Altager représentées par M. Alain Taravella,
- la société JN Holding représentée par M. Jacques Nicolet.

La gérance de la Société est assurée par M. Alain Taravella, la société Altafi 2, dont M. Alain

Taravella est Président et la société Atlas, dont M. Alain Taravella est Président et MM. Gilles Boissonnet et Stéphane Theuriau sont Directeurs Généraux.

Les transactions avec ces parties liées relèvent principalement de prestations de services fournies par Altafi 2 en qualité de co-gérant à la Société et, accessoirement, de prestations de service et de refacturations de la Société à Altafi 2.

Rémunération de la gérance

La société Altarea et ses filiales rémunèrent la Gérance – la société Altafi 2 en qualité de cogérant représentée par M. Alain Taravella à compter de 2016 selon la 5^{ème} résolution de l'assemblée générale du 15 avril 2016 et antérieurement selon la 6^{ème} résolution de l'assemblée générale du 27 juin 2013. A ce titre, la charge suivante a été enregistrée :

En million d'euros	Altafi 2 SAS		
	30/06/2016	31/12/2015	30/06/2015
Rémunération fixe de la gérance	1,3	2,5	1,3
- dont comptabilisation en autres charges de structure de la Société	1,3	2,5	1,3
Rémunération variable de la gérance ⁽¹⁾	0,7	1,8	0,8
TOTAL	2,0	4,3	2,1

(1) La rémunération variable de la gérance est calculée proportionnellement au résultat net FFO de l'exercice concernant 2015 et au résultat net FFO, part du Groupe pour 2016.

Prestations de services d'assistance et refacturations de la Société

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

Altafi 2 SAS			
En millions d'euros	30/06/2016	31/12/2015	30/06/2015
Clients et autres créances	0,0	0,1	0,1
TOTAL ACTIF	0,0	0,1	0,1
Dettes fournisseurs et autres dettes (*)	1,5	2,5	1,5
TOTAL PASSIF	1,5	2,5	1,5

(*) Correspond principalement à une fraction de la rémunération variable de la gérance

Rémunérations des dirigeants actionnaires fondateurs

Monsieur Alain Taravella en sa qualité de gérant ne perçoit aucune rémunération de la société Altarea SCA ou de ses filiales. Monsieur Alain Taravella perçoit une rémunération des sociétés holdings qui détiennent des participations dans la société Altarea.

Monsieur Christian de Gournay en sa qualité de Président du Conseil de Surveillance d'Altarea SCA à compter du 2 juin 2014 perçoit une rémunération brute directe d'Altarea SCA qui est incluse dans la rémunération des principaux dirigeants du groupe indiquée plus bas.

Aucune rémunération en actions octroyée par Altarea SCA n'est accordée aux dirigeants actionnaires fondateurs. Aucun autre avantage à court terme ou long terme ou autre forme de rémunération n'a été octroyée aux dirigeants actionnaires fondateurs par Altarea SCA.

Rémunération des principaux dirigeants du groupe

En millions d'euros	30/06/2016	31/12/2015	30/06/2015
Salaires bruts*	2,5	5,7	2,3
Charges sociales	1,0	2,4	1,0
Paiements fondés sur des actions**	0,7	1,2	0,8
Nombre Actions livrées au cours de la période	24 000	23 000	23 000
Avantages postérieurs à l'emploi***	0,0	0,0	0,0
Autres avantages ou rémunérations à court ou long terme****	0,0	0,0	0,0
Indemnités de fin de contrat*****		-	-
Contribution patronale 20% s/ AGA	0,1	-	-
Prêts consentis		-	0,1
Engagement à date au titre de l'Indemnité de départ à la retraite	0,6	0,5	0,6

* Rémunérations fixes et variables; les rémunérations variables correspondent aux parts variables

** Charge calculée selon la norme IFRS 2

*** Coûts des services rendus des prestations de retraite selon la norme IAS 19, assurance vie et assistance

**** Avantages en nature, jetons de présence et autres rémunérations acquises mais dues à court ou long terme

***** Indemnités de départ à la retraite charges sociales comprises

En nombre de droits sur capitaux propres en circulation	30/06/2016	31/12/2015	30/06/2015
Droits à attribution d'actions gratuites Altarea	14 334	24 000	23 500
Bons de souscription d'actions Altarea	-	-	-
Stock-options sur actions Altarea	-	-	-

Les dirigeants s'entendent comme les personnes membres du Comité Exécutif élargi de la Société ou les membres du Conseil de Surveillance d'Altarea percevant une rémunération de la société Altarea ou de ses filiales.

11 ENGAGEMENTS DU GROUPE ET PASSIFS EVENTUELS

11.1 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 9.3 « Risque de liquidité ».

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

<i>En millions d'euros</i>	31/12/2015	30/06/2016	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	55,2	19,3	2,0	14,0	3,3
Engagements reçus liés aux activités opérationnelles	126,6	110,1	93,5	3,6	13,0
Cautions reçues de la FNAIM (loi Hoguet)	55,0	55,0	55,0	–	–
Cautions reçues des locataires	14,9	15,2	0,4	3,6	11,2
Garanties de paiement reçues des clients	56,2	39,3	37,8	–	1,5
Promesses unilatérales reçues sur le foncier et autres engagements	0,4	0,4	0,1	–	0,3
Autres engagements reçus liés aux activités opérationnelles	0,2	0,3	0,2	0,0	–
Total	181,8	129,4	95,4	17,6	16,3
Engagements donnés					
Engagements donnés liés au financement (hors emprunt)	11,0	11,0	5,0	–	6,0
Engagements donnés liés au périmètre	186,4	188,4	6,6	145,3	36,5
Engagements donnés liés aux activités opérationnelles	793,6	833,0	318,8	479,2	35,0
Garanties d'achèvement des travaux (données)	500,3	513,0	180,7	328,5	3,9
Garanties données sur paiement à terme d'actifs	191,6	217,1	87,8	128,8	0,5
Cautions d'indemnités d'immobilisation	41,9	49,8	32,3	17,6	–
Autres cautions et garanties données	59,7	53,1	18,1	4,4	30,6
Total	991,0	1 032,4	330,4	624,5	77,5

Engagements reçus

ENGAGEMENTS REÇUS LIÉS AUX OPERATIONS DE PERIMETRE

Le Groupe bénéficie de garanties de passifs obtenues dans le cadre d'acquisition de filiales et participations, et notamment dans le cadre de l'acquisition d'Altareit, Altarea a reçu la garantie du cédant Bongrain d'être indemnisé à titre de réduction du prix du bloc de 100% de tout préjudice ou perte trouvant son origine dans les activités effectivement subi par désormais Altareit dont la cause ou l'origine est antérieur au 20 mars

2008 et ce pour une durée de 10 ans (non chiffrée).

Le Groupe a également reçu :

- une garantie de la part d'Allianz, concomitamment à son entrée au capital dans certains centres commerciaux, de participer à hauteur de 35 millions d'euros au budget restant à dépenser sur un projet en développement. Au 30 juin 2016, cet engagement s'élève à 1,7 million d'euros ;
- un engagement de la part des cédants de Pitch Promotion de garantir jusqu'au 31 décembre 2018, tout préjudice, trouvant son

origine dans les activités, subi désormais par le Groupe dont la cause ou l'origine est antérieure au 31 mars 2015 et ce à hauteur de 12 millions d'euros maximum.

Altarea et Majhip bénéficient d'options croisées respectivement de vente et d'achat sur le solde des actions de la société Histoire et Patrimoine encore détenues par la société Majhip. Ces options sont exerçables pendant 45 jours à compter de la date d'approbation des comptes des exercices clos le 31 décembre 2017 et 2018. Altarea a reçu par ailleurs une garantie de passif dans le cadre de cette prise de participation.

ENGAGEMENTS REÇUS LIES AUX ACTIVITES OPERATIONNELLES

• Cautions

Dans le cadre de la loi Hoguet, Altarea bénéficie d'une caution reçue de la FNAIM en garantie de l'activité de gestion immobilière et de transaction pour un montant de 55 millions d'euros.

Par ailleurs, Altarea 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 promotion bureaux.

• 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

Altarea 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.

Le Groupe s'est engagé à verser un complément de prix au bénéfice des cédants du groupe Pitch Promotion dans le cadre de l'acquisition intervenue le 26 février 2016.

Les principaux engagements concernent un engagement de souscription au capital des sociétés composant le fonds d'investissement Altafund pour un montant de 107,1 millions d'euros (dont 49,9 millions d'euros d'engagement ferme et 57,2 millions d'euros non utilisés).

Une garantie de passif suite à l'entrée du partenaire Allianz au capital de certains centres commerciaux a été donnée fin 2013. Cette garantie s'élève à 35 millions depuis le 3 décembre 2015 et ce, jusqu'à son échéance. Suite à la cession d'actifs italiens (en 2015) et à la cession de Rue du Commerce, des garanties de passif ont été données, respectivement pour 35 et 6 millions d'euros.

Les titres des sociétés Altablue, 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 essentiellement les achats de terrains ou d'immeubles de l'activité de promotion immobilière (y compris la société d'investissement en immobilier d'entreprise Altafund).

- **Cautions d'indemnités d'immobilisations**

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, Altarea s'est engagé à investir au titre de ses projets engagés et maîtrisés.

Le Groupe signe par ailleurs, dans le cadre de son activité du secteur Logements, 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).

Enfin, 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 ou à verser

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 :

	30/06/2016	31/12/2015
A moins d'un an	161,2	142,5
Entre 1 et 5 ans	326,0	237,3
Plus de 5 ans	109,7	71,4
Loyers minimum garantis	596,9	451,2

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

Loyers minima à verser

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

	30/06/2016	31/12/2015
A moins d'un an	9,2	10,9
Entre 1 et 5 ans	11,7	14,5
Plus de 5 ans	0,5	0,3
Loyers minimum à verser	21,4	25,7

Les loyers à verser concernent :

- les bureaux loués par le Groupe dans le cadre de son exploitation propre,
- les loyers à verser au propriétaire des murs de l'hôtel situé avenue Wagram à Paris.

11.2 Litiges ou sinistres

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 du 1^{er} semestre 2016 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 »).

A noter que les sociétés Coresi et Jemmape, filiales du pôle Promotion, avaient reçu le 29 mai 2015 une proposition de rectification pour un montant de 85 millions d'euros en base. A l'issue de l'interlocution départementale du 19 mai 2016, ces deux sociétés ont reçu un avis de dégrèvement intégral notifié par courrier du 26 mai. Ces litiges sont donc clos, l'administration fiscale ayant reconnu le bien fondé des arguments mis en avant par les sociétés.

12 EVENEMENTS POSTERIEURS A LA DATE DE CLOTURE

Il n'y a pas d'évènements majeurs postérieurs à la clôture et antérieurs à la date d'arrêté des comptes.

3 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

GRANT THORNTON
Membre français de Grant Thornton International
100, rue de Courcelles
75849 Paris cedex 17
S.A. au capital de € 2 297.184

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
régionale de Paris

ERNST & YOUNG et Autres
1 / 2, place des Saisons
92400 Courbevoie – Paris-La Défense 1
S.A.S à capital variable

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
régionale de Versailles

Altarea

Période du 1er janvier au 30 juin 2016

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 2016, 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.

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.

Paris et Paris –La Défense, le 29 juillet 2016

Les Commissaires aux Comptes

GRANT THORNTON

Membre français de Grant Thornton International

Laurent BOUBY

ERNST & YOUNG et Autres

Anne HERBEIN

4 ATTESTATION DU RESPONSABLE DU DOCUMENT

J'atteste, qu'à ma connaissance, les comptes consolidés 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 que le rapport semestriel d'activité ci-dessus présente un tableau fidèle des événements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice, de leur incidence sur les comptes semestriels, des principales transactions entre les parties liées ainsi qu'une description des principaux risques et des principales incertitudes pour les six mois restants de l'exercice.

Paris, le 29 juillet 2016,

Société ALTAFI 2
Représentée par son Président
Monsieur Alain TARAVELLA
Cogérant